jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE Vwgh Erkenntnis 1991/6/12 88/13/0176

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 12.06.1991

Index

32/01 Finanzverfahren allgemeines Abgabenrecht;
32/02 Steuern vom Einkommen und Ertrag;

Norm

BAO §200 Abs1;
EStG 1972 §2 Abs3 Z6;
EStG 1972 §28 Abs1 Z1;
LiebhabereiV §1 Abs1;
LiebhabereiV §2 Abs1;

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Dr. Karlik und die Hofräte Dr. Schubert, Dr. Drexler, Dr. Pokorny und Dr. Graf als Richter, im Beisein des Schriftführers Dr. Cerne, über die Beschwerde des Dr. W gegen den Bescheid der Finanzlandesdirektion für Wien, Niederösterreich und Burgenland vom 28. Juli 1988, Zl. 6/4-2116/87, betreffend Einkommensteuer 1984, zu Recht erkannt:

Spruch

Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

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

Begründung

Der Beschwerdeführer erklärte für das Kalenderjahr 1984 neben Einkünften aus nichtselbständiger Arbeit unter anderem einen Verlust aus Vermietung und Verpachtung im Ausmaß von S 130.539,--. Dieser Verlust stammte aus einer von ihm im selben Jahr angeschafften ca. 125 m2 großen Eigentumswohnung zuzüglich 258 m2 Gartenfläche im 19. Wiener Gemeindebezirk, die er - zum Teil eingerichtet - gegen einen "Pachtzins" von S 24.000,-- jährlich an seine Ehegattin verpachtet hatte. Außerdem war die Ehegattin - eine Realitätenvermittlerin und Hausverwalterin - verpflichtet, für die laufende Instandhaltung und die Betriebskosten der Wohnung aufzukommen. Der Pachtvertrag war mündlich auf unbestimmte Zeit und mit dreimonatiger Kündigungsfrist abgeschlossen worden.

Das Finanzamt versagte dem Verlust die steuerliche Anerkennung mit der Begründung, daß der Pachtvertrag zwischen dem Beschwerdeführer und seiner Ehegattin mit einer familienfremden Person nicht abgeschlossen worden wäre, weil ein Pachtzins von S 24.000,-- jährlich für eine Eigentumswohnung in dieser "Wohngegend" und mit dieser "Wohnfläche"

nicht angemessen erscheine. Die Wohnung stelle daher keine Einkunftsquelle im Sinne des Einkommensteuergesetzes dar.

Der Beschwerdeführer erhob Berufung. Der geringe Pachtzins sei darauf zurückzuführen, daß zur Zeit nicht feststehe, wer der Verwalter der Liegenschaft sei. Es seien keine Betriebskosten verrechnet worden, die an einen allfälligen Mieter weiterverrechnet werden könnte. Auch die Darlehensraten, die der Beschwerdeführer ab Übernahme der Wohnung zu entrichten habe, seien ihm nicht bekannt. Er habe "das wirtschaftliche Risiko der Verwertung der gegenständlichen Eigentumswohnung auf den Pächter abgewälzt und könne für diese Abwälzung des Risikos einen sicheren Betrag von S 24.000,-- jährlich lukrieren". Auch bestehe die Möglichkeit, den Pachtzins "nach Konsolidierung der Verhältnisse" anzuheben.

Auf Vorhalt teilte der Beschwerdeführer mit, daß sich die Wohnung "in erstklassiger Lage" befinde. Auf Grund seiner beruflichen Beanspruchung habe er nicht über die Zeit verfügt, die Wohnung selbst zu vermieten. Er habe sie daher an seine Ehegattin verpachtet, die als Hausverwalterin über die entsprechenden Sachkenntnisse verfüge. Ab 1989 sei für beide Ehegatten mit einem Überschuß zu rechnen. Der Beschwerdeführer beabsichtige nämlich, einen Großteil der Kreditmittel zurückzuzahlen, "sodaß sich die Zinsenlast von S 233.000,-- im Jahr 1985 bis 1990 gegen Null bewegen wird".

Nach nunmehriger Klärung der Rechtsverhältnisse betreffend die Verwaltung der Liegenschaft werde der Arbeitseinsatz seiner Ehegattin ab 1988 stark zurückgehen, sodaß geplant sei, den Pachtschilling ab dem zweiten Halbjahr "entsprechend anzuheben".

Weiters legte der Beschwerdeführer einen Mietvertrag vor, der vom Voreigentümer der Wohnung im Jahr 1982 mit Dr. K abgeschlossen und in dem ein monatlicher Mietzins von S 15.000,-- zuzüglich Betriebskostenpauschale von S 3.500,-- vereinbart worden war. Nach Erwerb der Wohnung durch den Beschwerdeführer und Verpachtung derselben an seine Ehegattin, war diese in den Mietvertrag mit Dr. K eingetreten.

Die belangte Behörde wies die Berufung ab. Der Pachtvertrag zwischen dem Beschwerdeführer und seiner Ehegattin sei zwar steuerlich anzuerkennen, führe aber dazu, daß die Verpachtung beim Beschwerdeführer als Liebhaberei zu beurteilen sei, weil sie in einer Art ausgeübt werde, "die objektiv gesehen keine Aussicht biete, sich lohnend zu gestalten".

Gegen diese Entscheidung wendet sich die Beschwerde, in der Rechtswidrigkeit des Inhaltes sowie Rechtswidrigtei infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften geltend gemacht werden.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

Der Beschwerdeführer hat im Verwaltungsverfahren die Einkünfte aus der Verpachtung seiner Eigentumswohnung wie folgt dargestellt:

Jahr	Einnahmen	Ausgaben	Überschuß bzw. Verlust
1984	S 10.000,--	S 141.000,--	S - 131.000,--
1985	S 24.000,--	S 275.000,--	S - 251.000,--
1986	S 24.000,--	S 236.000,--	S - 212.000,--
1987	S 24.000,--	S 206.000,--	S - 182.000,--
1988	S 48.000,--	S 152.000,--	S - 104.000,--
1989	S 96.000,--	S 92.000,--	S + 4.000,--

Die Ausgaben überstiegen somit in den ersten Jahren

die Einnahmen um mehr als das Zehnfache(Ü). Dies war auf den

Umstand zurückzuführen, daß der Beschwerdeführer mit seiner

Ehegattin einen jährlichen Pachtzins von bloß S 24.000,--

vereinbart hatte, während die Ehegattin die Eigentumswohnung um

S 180.000,-- jährlich zusätzlich pauschalierte Betriebskosten

vermietete.

Als Erklärung für den geringen Pachtzins bzw. die Diskrepanz zwischen Pachtzins und Mieteinnahmen der Ehegattin brachte der Beschwerdeführer vor, "im Hinblick auf die nicht geklärten Rechtsfragen" habe sich "die Vermietung nicht reibungslos durchführen" lassen. Erst nach Klärung dieser Rechtsfragen würden "adäquate Mieter" zu finden sein, welche sich bisher "wegen der Unsicherheit der Betriebskostenhöhe haben abhalten lassen".

Der Beschwerdeführer übersieht bei dieser Argumentation, daß seine Ehegattin ohne ersichtliche Probleme in den bereits zum Zeitpunkt des Erwerbes der Eigentumswohnung bestehenden Mietvertrag eingetreten ist. Es ist nicht erkennbar, welche wirtschaftlichen Gründe den Beschwerdeführer an einer gleichartigen Vorgangsweise gehindert haben könnten. Allerdings bietet er in seiner Beschwerde ein steuerliches Motiv für die von ihm gewählte Vertragsgestaltung an, indem er auf die Möglichkeit hinweist, den Pachtvertrag als "Versuch von Ehegatten" zu bezeichnen, "die Einkünfte aus einer an sich tauglichen Einkunftsquelle im Familienverband umzuverteilen".

Es liegt in der Tat nahe, einer solchen Betrachtungsweise zu folgen. Doch ändert dies nichts daran, daß der Beschwerdeführer bei der wirtschaftlichen Verwertung seiner Eigentumswohnung einen Weg gewählt hat, der nicht geeignet war, eine ihm steuerlich zurechenbare Einkunftsquelle zu schaffen. Auch die vom Beschwerdeführer aufgezeigten Möglichkeiten einer Änderung der Bewirtschaftungsart durch Aufkündigung des Pachtvertrages, Anhebung des Pachtzinses und beschleunigte Rückzahlung der Fremdmittel führt zu keiner anderen rechtlichen Beurteilung, weil derartige Änderungen erst für die Zukunft von rechtlicher Relevanz sein könnten (vgl. das hg. Erkenntnis vom 22. Mai 1990, Zl. 87/14/0038). Erfolgversprechende Aktivitäten in diese Richtung hin hat der Beschwerdeführer im Streitjahr nicht gesetzt. Ob er die Eigentumswohnung seiner Ehegattin als Einkunftsquelle zur Verfügung stellen wollte und ob bzw. in welcher Höhe die Ehegattin tatsächlich Einkünfte erzielt hat, ist im Beschwerdefall ohne Belang, weil nur die Einkommensbesteuerung des Beschwerdeführers, nicht jedoch jene seiner Ehegattin Gegenstand des angefochtenen Bescheides und damit Gegenstand der verwaltungsgerichtlichen Überprüfung war.

Der Beschwerdeführer irrt, wenn er meint, Liebhaberei könne bei Vermietung oder Verpachtung einer Liegenschaft nur angenommen werden, wenn eine ertragbringende Vermögensanlage auf Grund objektiver Gegebenheiten ausgeschlossen ist, und in diesem Zusammenhang darauf hinweist, daß die Eigentumswohnung jedenfalls günstig vermietbar wäre. Eine Einkunftsquelle liegt nämlich nicht schon vor, wenn zur Einkunftserzielung geeignetes Vermögen vorhanden ist, sondern erst dann, wenn dieses Vermögen auch tatsächlich zur Einkunftserzielung verwendet wird.

Zu dem Vorbringen, die belangte Behörde habe sich eine sachgerechte Beurteilung des Falles dadurch verbaut, daß keine mündliche Berufungsverhandlung durchgeführt worden sei, genügt es darauf hinzuweisen, daß der Beschwerdeführer unbestritten keinen fristgerechten und damit rechtswirksamen Antrag auf Durchführung einer mündlichen Berufungsverhandlung gestellt hat. Auch ist nicht erkennbar, in welchen Punkten der Sachverhalt noch einer Ergänzung bedurft hätte.

Entgegen der Auffassung des Beschwerdeführers lagen schließlich auch die gesetzlichen Voraussetzungen für die Erlassung eines vorläufigen Bescheides gemäß § 200 BAO nicht vor, weil es bei der vom Beschwerdeführer gewählten Art der wirtschaftlichen Verwertung seiner Eigentumswohnung nicht ungewiß war, ob eine ihm zurechenbare Einkunftsquelle vorlag oder nicht.

Die Beschwerde erweist sich somit als unbegründet und war daher gemäß § 42 Abs. 1 VwGG abzuweisen.

Die Kostenentscheidung gründet sich auf die §§ 47 ff VwGG in Verbindung mit der Verordnung BGBl. Nr. 104, insbesondere deren Art. III Abs. 2.

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:1991:1988130176.X00

Im RIS seit

12.06.1991

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

© 2025 JUSLINE
JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.
www.jusline.at