

# TE Vwgh Erkenntnis 2005/2/24 2001/15/0159

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 24.02.2005

## Index

32/01 Finanzverfahren allgemeines Abgabenrecht;

32/02 Steuern vom Einkommen und Ertrag;

## Norm

BAO §115 Abs1;

BAO §28;

BAO §32;

EStG 1988 §23 Z1;

EStG 1988 §29 Z2;

EStG 1988 §30;

## Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Vizepräsident Dr. W. Pesendorfer und die Hofräte Dr. Sulyok, Dr. Fuchs, Dr. Zorn und Dr. Mairinger als Richter, im Beisein des Schriftführers MMag. Twardosz, LL.M., über die Beschwerde des A in H, vertreten durch Dr. Maximilian Sampl, Rechtsanwalt in 8970 Schladming, Martin-Luther-Straße 154, gegen den Bescheid der Finanzlandesdirektion für Steiermark (Berufungssenat I), vom 26. Juni 2001, GZ. RV 279/1-8/99, betreffend Einkommensteuer 1996 bis 1998, zu Recht erkannt:

## Spruch

Der angefochtene Bescheid wird, soweit er die Einkommensteuer 1996 betrifft, wegen Rechtswidrigkeit seines Inhaltes aufgehoben; im Übrigen wird die Beschwerde als unbegründet abgewiesen.

Der Bund hat dem Beschwerdeführer Aufwendungen in der Höhe von 1.172,88 EUR binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

## Begründung

Der Beschwerdeführer, welcher Einkünfte aus nichtselbständiger Arbeit als Maurer und als Skilehrer erzielte, kaufte mit Verträgen vom 21. Juli 1989 zwei aneinander grenzende Grundstücke in S., KG K., und errichtete darauf in der Folge ein Einfamilienhaus, dessen eine Hälfte er selbst bewohnte, dessen andere Hälfte er zur Privatzimmervermietung nutzte.

Mit Kaufvertrag vom 10. Oktober 1995 kaufte der Beschwerdeführer ein Grundstück in H. und begann sodann, darauf ein Mehrfamilienhaus zu errichten.

Mit Kaufvertrag vom 29. Mai 1996 verkaufte der Beschwerdeführer seine Liegenschaft in S. samt dem darauf errichteten Einfamilienhaus sowie dem darin befindlichen Inventar. Er bewohnte in der Folge eine der Wohnungen im Mehrfamilienhaus in H.

In den Jahren 1997 und 1998 verkaufte der Beschwerdeführer aus dem Mehrfamilienhaus in H. drei nach Parifizierung entstandene Eigentumswohnungen.

Strittig ist im Verfahren vor dem Verwaltungsgerichtshof, ob diese Verkäufe in S. und H. einen gewerblichen Grundstückshandel darstellen.

Mit seiner Einkommensteuererklärung für 1996 erklärte der Beschwerdeführer neben Einkünften aus nicht selbständiger Arbeit Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung in Höhe von 581.109 S. In einer Beilage zur Abgabenerklärung schlüsselte er diese Einkünfte auf, wonach sie aus einem Werbungskostenüberschuss von 31.408,50 S aus der Vermietung des Hausanteiles in S., aus einem Werbungskostenüberschuss von 207.447,42 S aus der Vermietung betreffend das Haus in H. und aus einem "Veräußerungsgewinn" des Hauses in S. von 819.965 S bestünden.

Das Finanzamt setzte mit Bescheid vom 28. Mai 1998 die Einkommensteuer 1996 fest. Es ging von negativen Einkünften aus Vermietung und Verpachtung in Höhe von 207.447,42 S aus, behandelte die Vermietung des Hausanteiles in S. als Liebhaberei und erfasste unter den sonstigen Einkünften solche in Höhe von 1.639.930 S aus einem "Spekulationsgeschäft" betreffend das Haus in S. (unter Einschluss des vom Beschwerdeführer bewohnten Teiles).

Dagegen berief der Beschwerdeführer, wobei er die Beurteilung der Vermietung des Hausanteiles in S. als Liebhaberei nicht bestritt und sich gegen die Höhe des Spekulationsgewinnes wandte. Dieser sei lediglich mit 248.191,21 S vom Anteil an Grund und Boden zu berechnen, weil das Einfamilienhaus selbst hergestellt worden sei.

Mit Berufungsvorentscheidung vom 14. Juli 1998 gab das Finanzamt der Berufung statt, ging (abermals) von negativen Einkünften aus Vermietung und Verpachtung von 207.447 S aus und nahm "Spekulationseinkünfte" von 248.191 S an.

Mit seiner Einkommensteuererklärung für 1997 erklärte der Beschwerdeführer neben Einkünften aus nichtselbständiger Arbeit negative Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung betreffend die Liegenschaft in H. in Höhe von 196.875,31 S, welche er aus Mieteinnahmen von 38.182,62 S, Werbungskosten von 298.058,13 S (davon 198.923,15 S an Zinsaufwand) und Spekulationseinkünften in Höhe von 63.000 S, die sich aus dem Verkauf zweier Wohnungen im errichteten Mehrfamilienhaus in H. ergeben hätten, berechnete.

Das Finanzamt hielt dem Beschwerdeführer mit Schreiben vom 13. Jänner 1999 vor, er habe im Jahr 1997 auf dem 1995 von ihm erworbenen Grundstück in H. sechs Eigentumswohnungen parifiziert, von denen er eine privat nütze und bisher zwei Wohnungen verkauft habe. Die Übrigen stünden zur Vermietung zur Verfügung. 1996 sei das ebenfalls vom Beschwerdeführer selbst errichtete Gebäude in S. verkauft worden. Das Finanzamt beabsichtige, die Veräußerungen des Gebäudes in S. sowie der Eigentumswohnungen in H. als gewerblichen Grundstückshandel einzustufen.

Mit Schriftsatz vom 5. Februar 1999 führte der Beschwerdeführer aus, er habe eine Mietwohnung bewohnt und im Jahr 1989 mit der Errichtung des Hauses in S. begonnen, das er durch seinen persönlichen Einsatz 1990 habe fertig stellen können. Das Haus habe seine Wohnung und drei Appartements, die Vermietungszwecken dienten, umfasst. Da die zugekauften Leistungen größtenteils von der V-Bank finanziert worden seien, hätten u.a. die Mieteinkünfte dazu dienen sollen, seinen finanziellen Verpflichtungen nachkommen zu können. Durch den guten Kontakt zur V-Bank habe diese nicht alle Kredite grundbücherlich besichern lassen. Da die Mieteinnahmen nicht im erhofften Ausmaß eingetreten seien, habe sich bald herausgestellt, dass seine vorhandenen Einkünfte nur schwerlich zur Bedienung seiner bestehenden Kredite gereicht hätten. In Absprache mit der V-Bank habe der Beschwerdeführer nun versucht, eine zusätzliche Einkunftsquelle "zu lukrieren". Dies hätte aus einem größeren Vermietungsobjekt möglich sein sollen, das der Beschwerdeführer auf Grund seiner beruflichen Ausbildung als Maurer größtenteils selbst hätte errichten können, sofern er ein "günstiges" Grundstück dafür fände. Diese Möglichkeit hätte sich 1993 in H. ergeben, worauf sich der Beschwerdeführer entschlossen habe, ein Mehrfamilienhaus für Vermietungszwecke in H. zu errichten. Er habe der Verkäuferin die Zusage erteilt, das besagte Grundstück zu erwerben, falls dieses entsprechend umgewidmet würde. Doch erst zwei Jahre später im Spätsommer 1995 sei die erforderliche Umwidmung erfolgt, weshalb der

Beschwerdeführer seine gegenüber der Verkäuferin getätigte Zusage habe einhalten müssen und das Grundstück "relativ günstig" habe erwerben können. Die E-Bank habe dem Beschwerdeführer die Finanzierung seines Objektes (in H.) in Aussicht gestellt, doch aus für den Beschwerdeführer unerklärlichen Gründen die Finanzierung(szusage) kurzfristig zurückgezogen, womit der Beschwerdeführer unter Zugzwang geraten sei, weil der Grundstückserwerb nicht mehr habe rückgängig gemacht werden können. Er habe kurzfristig eine Kreditfinanzierung bei der C-Bank erreichen können, dies jedoch nur unter der Auflage, die Liegenschaft in S. zur grundbücherlichen Besicherung heranzuziehen. Diese Vorgangsweise habe den "Unmut" der V-Bank ausgelöst, welche durch die von der C-Bank erzwungene Grundbuchseintragung ihr dem Beschwerdeführer entgegen gebrachtes Vertrauen missbraucht gesehen habe. Die V-Bank habe vom Beschwerdeführer daraufhin die umgehende Regelung seiner Konten gefordert. Weitere Schritte der V-Bank habe der Beschwerdeführer nur durch die Vergabe eines Verkaufsauftrages für die Liegenschaft in S. abwenden können. Da nun die jederzeitige Veräußerung seines Wohnhauses in S. gedroht habe, habe der Beschwerdeführer mit den beschränkt zugesagten finanziellen Mitteln (der C-Bank) die Errichtung des Mietwohnhauses in H. vorantreiben müssen, weil er nun auch gezwungen gewesen sei, dort eine Wohnung für sich selbst zu beanspruchen, was seine erhofften Mieteinkünfte von vornherein geschmälert habe. Mittlerweile seien in H. auch zwei Mehrfamilienhäuser errichtet worden, sodass sich noch während der Bauphase des Hauses in H. keine gute Vermietungssituation abgezeichnet habe. Noch vor der Fertigstellung des Mietwohnhauses in H. im Mai 1996 sei das Haus in S. verkauft worden. Der Beschwerdeführer habe kurzfristig nach H. umziehen müssen. Der erzielte Veräußerungserlös des Hauses in S. sei zur Abdeckung von Krediten bei der V-Bank und der C-Bank verwendet worden. Der Veräußerungserlös habe jedoch nicht ausgereicht, um die erforderlichen Mittel für die Fertigstellung des Hauses in H. erzielen zu können. Zu diesem Zeitpunkt seien die Wohnungen noch nicht in vermietbarem Zustand gewesen. Der Kreditrahmen bei der C-Bank sei aber bereits voll ausgenutzt gewesen und von dieser auch nicht mehr erhöht worden. Da der Beschwerdeführer noch nicht habe vermieten können und auch sonst keine Möglichkeiten gehabt habe, die Kredite bei der C-Bank zu bedienen, habe ihm diese den Vorschlag gemacht, die als Mietwohnungen vorgesehenen Wohneinheiten parafizieren zu lassen und einzelne Wohnungen zu verkaufen, um nicht das gesamte Objekt veräußern zu müssen. Mit den daraus erzielbaren Veräußerungserlösen hätte er die verbleibenden Mietwohnungen fertig stellen können und daraus Mieteinkünfte für die Bedienung des verbleibenden Kredites erzielen können. Dem Beschwerdeführer sei nichts anderes übrig geblieben, als diesem Vorschlag Folge zu leisten, weil er sonst beim Verkauf des gesamten Hauses selbst keine Wohnmöglichkeit mehr gehabt hätte. So seien 1997 zwei und 1998 eine weitere Wohnung verkauft worden. Mit den erzielten Erlösen sei es dem Beschwerdeführer möglich gewesen, seine und auch die zwei verbleibenden Mietwohnungen fertig zu stellen. Diese seien nun vermietet und die daraus erzielbaren Einnahmen würden zur Kreditrückzahlung verwendet. Der aushaftende Kredit belaufe sich derzeit auf rund 1.500.000 S und werde auch laufend bedient, sodass aus Sicht der C-Bank derzeit keine weiteren Wohnungsverkäufe erforderlich seien und vom Beschwerdeführer auch keineswegs geplant seien. Auf Grund dieser Entwicklung liege nach Ansicht des Beschwerdeführers keine gewerbliche Tätigkeit, sondern bloße Vermögensverwaltung vor. Die Errichtung des Mietwohnhauses habe nicht zur Veräußerung, sondern zur Erzielung von Mieteinkünften für die Rückführung seiner Kredite gedient. Diese Überlegung sei durch die besonderen Voraussetzungen beim Beschwerdeführer (Ausbildung als Maurer, vorerst gute Vermietaussichten in H., günstiger Grundstückspreis) durchaus nachvollziehbar. Erst die Verkettung unglücklicher Umstände (lange Umwidmungsphase des Grundstücks, Errichtung von Genossenschaftswohnungen in H., Finanzierungsrückzug der E-Bank, geringere Finanzierungszusage der C-Bank, Fälligkeit der Kredite durch die V-Bank, kurzfristiger Zwangsverkauf des Hauses in S. mit negativer Preisauswirkung, Einschränkung weiterer Kreditmittel durch die C-Bank zu einem Zeitpunkt, als die Mietwohnung noch nicht vermietbar gewesen sei) hätten die Überlegungen des Beschwerdeführers zunichte gemacht, sodass keinesfalls von einem planmäßigen Vorgehen gesprochen werden könne. Darüber hinaus habe er das Haus in S. keinesfalls verkaufen wollen, weil es sich hier um das "eigentliche Wohnhaus" des Beschwerdeführers gehandelt habe, welches sich in einer so genannten "Traumlage" befunden habe, welches der Beschwerdeführer sich immer gewünscht habe und auch nie mehr bekommen hätte. Der zwangsweise Verkauf dieser Liegenschaft hänge auch nicht unmittelbar mit der Veräußerung der Wohnungen in H. zusammen, weil diese erst zu einem späteren Zeitpunkt von der C-Bank vorangetrieben worden sei.

Mit seiner Einkommensteuererklärung für 1998 erklärte der Beschwerdeführer neben Einkünften aus nicht selbständiger Arbeit negative Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung betreffend das Haus in H. in Höhe von 62.757 S, welche er aus Mieteinnahmen von rund 76.000 S, Werbungskosten von rund 180.000 S (davon rund

135.000 S an Zinsenaufwand) und aus "Spekulationseinkünften" von rund 32.000 S (aus dem Verkauf einer Wohnung im Mehrfamilienhaus in H.) berechnete.

Mit Bescheiden vom 27. Mai, 16. Juni und 23. Juni 1999 setzte das Finanzamt die Einkommensteuer für die Streitjahre 1996 bis 1999 (für 1996 nach Wiederaufnahme des Verfahrens) fest. Es ging dabei von Einkünften aus Gewerbebetrieb in Höhe von 1.484.875 S (1996), 352.848 S (1997) und 625.295 S (1998) aus. Die Veräußerung der Liegenschaft in S. und die Verkäufe der Wohneinheiten im Gebäude in H. seien deshalb notwendig gewesen, um die durch die Anschaffung des jeweiligen Grundstückes und die Errichtung des jeweiligen Gebäudes aufgelaufene Fremdkapitalbelastung bewältigen zu können, was - wie aus den mit den jeweiligen Einkommensteuererklärungen einbekannten Einkünften hervorgehe - anders als durch die durchgeführten Verkäufe nicht möglich gewesen sei. Der Beschwerdeführer habe über keine ausreichenden anderen Einkünfte verfügt und es im Zeitpunkt der Darlehensaufnahme bereits als möglich erachten müssen und schließlich in Kauf genommen, dass die Fremdfinanzierung nur durch die Verwertung eines Gebäudes und in weiterer Folge durch die Verwertung weiterer Gebäudeteile zu bewerkstelligen sein werde. In diesem wiederholten "in Kauf nehmen (müssen)" und letztlich im Vorgehen (der tatsächlichen Verkäufe) liege schließlich der Grund, einen die Nachhaltigkeit ausschließenden Notverkauf nicht anzuerkennen. Es handle sich nicht nur um die Veräußerung von Wohneinheiten aus einem Mehrfamilienhaus aus finanziellen Gründen in einem einmaligen Vorgang, sondern die Tätigkeit habe sich über einen Zeitraum von mehr als drei Jahren hingezogen und mehrere Grundstücke betroffen. Daher nehme das Finanzamt gewerblichen Grundstückshandel an, auch wenn Veräußerungen von vornherein nicht geplant gewesen seien, aber dennoch über mehrere Jahre hindurch hätten in Kauf genommen werden müssen.

Dagegen berief der Beschwerdeführer und verwies im Wesentlichen auf sein Schreiben vom 5. Februar 1999. Der Veräußerung des Gebäudes in S., welches bereits 1990 fertig gestellt worden sei und seitdem bis zur zwangsweisen Veräußerung im Jahr 1996 auch den eigenen Wohnzwecken des Beschwerdeführers gedient habe, fehle von vornherein der innere Zusammenhang zur Veräußerung der Wohneinheiten in H. Der lange Zeitraum zwischen der Fertigstellung des Gebäudes (1990) und dem Verkauf (1996) spreche auch gegen eine planmäßige Art und Weise der Veräußerung und damit gegen die Gewerblichkeit. Weiters habe die V-Bank den Beschwerdeführer zur Veräußerung des Hauses in S. gezwungen. Bei der Liegenschaft in H., die ebenfalls den eigenen Zwecken des Beschwerdeführers diene, hätten die Grundvoraussetzungen durchaus dafür gesprochen, die Verbindlichkeiten aus den laufenden Mieteinnahmen bedienen zu können. Erst die Verkettung der im Schreiben vom 5. Februar 1999 geschilderten unglücklichen Umstände hätte die Bedienbarkeit der Verbindlichkeiten durch laufende Mieteinnahmen unmöglich gemacht. Im Zeitpunkt der Darlehensaufnahme habe es der Beschwerdeführer keinesfalls als möglich erachtet oder in Kauf genommen, die Fremdfinanzierung durch die Verwertung von Liegenschaften zu bedienen.

Mit Berufungsvorentscheidungen vom 1. September 1999 trug das Finanzamt der Berufung insoweit Rechnung, als es die Einkünfte aus Gewerbebetrieb für 1996 mit 575.188 S annahm und damit den Teil der Liegenschaft in S., der - nach der Aktenlage zu 50 % - den eigenen Wohnzwecken des Beschwerdeführers gedient habe, aus der Ermittlung der Einkünfte aus Gewerbebetrieb ausschied und den entsprechenden Anteil an Grund und Boden nur der "Spekulationsbesteuerung" in derselben Höhe wie in der (vor Wiederaufnahme des Verfahrens ergangenen) Berufungsvorentscheidung vom 14. Juli 1998 unterwarf. Hinsichtlich des Jahres 1997 erhöhte das Finanzamt gegenüber dem Bescheid vom 23. Juni 1999 die von ihm festgestellten Einkünfte aus Gewerbebetrieb auf 398.111 S, weil die Schuldzinsen, welche auf die 1997 bereits verkauften zwei Wohnungen entfielen, als Betriebsausgaben nicht anzuerkennen seien. Für 1998 schied das Finanzamt gegenüber dem Einkommensteuerbescheid vom 16. Juni 1999 den Anteil von Grund und Boden aus der Ermittlung der Einkünfte aus Gewerbebetrieb aus und wertete den sich daraus ergebenden Veräußerungsgewinn als sonstige Einkünfte nach § 30 EStG 1988 in Höhe von 31.892 S.

Im Vorlageantrag verwies der Beschwerdeführer auf die jeweils gegen die Einkommensteuerbescheide 1996 bis 1998 erhobenen Berufungen.

Mit dem angefochtenen Bescheid wies die belangte Behörde die Berufung betreffend 1997 als unbegründet ab und gab den Berufungen hinsichtlich 1996 und 1998 teilweise Folge. Es setzte die Einkommensteuer hinsichtlich 1996 wie in der Berufungsvorentscheidung vom 1. September 1999 fest, hinsichtlich des Jahres 1998 verringerte die belangte Behörde die Höhe der Einkünfte aus Gewerbebetrieb gegenüber der Berufungsvorentscheidung des Finanzamtes vom 1. September 1999 betreffend im verwaltungsgerichtlichen Verfahren nicht mehr strittiger Punkte der Höhe nachträglicher Anschaffungskosten. Die belangte Behörde vertrat im Wesentlichen die Auffassung, dass der

Beschwerdeführer angesichts seiner Einkommensverhältnisse bereits im Zeitpunkt der Darlehensaufnahme in Kauf genommen haben müsse, die Rückzahlung nur leisten zu können, wenn er die Liegenschaften bzw. Liegenschaftsteile veräußere. Diesen Erwägungen sei der Beschwerdeführer im Vorlageantrag nicht entgegen getreten, die finanziellen Verhältnisse nach der Aktenlage ließen diese Schlussfolgerung jedenfalls zu, weshalb es sich auch beim Verkauf der Liegenschaft in S. nicht um einen Notverkauf gehandelt habe.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

Gemäß § 23 Z 1 EStG 1988 sind Einkünfte aus Gewerbebetrieb diejenigen Einkünfte aus einer selbständigen, nachhaltigen Betätigung, die mit Gewinnabsicht unternommen wird und sich als Beteiligung am allgemeinen wirtschaftlichen Verkehr darstellt, wenn die Betätigung weder als Ausübung der Land- und Forstwirtschaft noch als selbständige Arbeit anzusehen ist.

Nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes ist eine Tätigkeit, die selbständig, nachhaltig, mit Gewinnabsicht und Beteiligung am allgemeinen wirtschaftlichen Verkehr unternommen wird, gewerblich, wenn sie den Rahmen der Vermögensverwaltung überschreitet. Das ist dann der Fall, wenn das Tätigwerden des Steuerpflichtigen nach Art und Umfang deutlich jenes Ausmaß überschreitet, das üblicherweise mit der Verwaltung eigenen Vermögens verbunden ist. In Zweifelsfällen ist darauf abzustellen, ob die Tätigkeit, wenn sie in den gewerblichen Bereich fallen soll, dem Bild entspricht, das nach der Verkehrsauffassung einen Gewerbebetrieb ausmacht (vgl. das Erkenntnis vom 18. Dezember 2001, 99/15/0155). Keine Vermögensverwaltung liegt mehr vor, wenn die Vermögensnutzung durch Fruchtziehung in den Hintergrund tritt und die Vermögensverwertung entscheidend im Vordergrund steht, sodass solche Grundstücksgeschäfte dann einen gewerblichen Grundstückshandel begründen (vgl. etwa die hg. Erkenntnisse vom 31. Mai 1983, 82/14/0188, und vom 26. Februar 2003, 98/13/0065). Die Veräußerung von Grundstücken wird dann zum so genannten gewerblichen Grundstückshandel, wenn die Veräußerungen auf planmäßige Art und Weise erfolgen (vgl. das hg. Erkenntnis vom 26. Juli 2000, 95/14/0161, VwSlg. 7.527/F).

Ob Vermögensnutzung oder die Vermögensumschichtung und Vermögensverwertung im Vordergrund steht, ist eine Sachverhaltsfrage, die nach dem objektiven Gesamtbild des jeweiligen Falles zu lösen ist (vgl. die erwähnten hg. Erkenntnisse vom 18. Dezember 2001 und vom 26. Februar 2003).

Der von der belangten Behörde herangezogene Umstand, der Beschwerdeführer habe in Kauf nehmen müssen, die von ihm erworbenen Grundstücke wieder zu veräußern, weil deren Anschaffung und die Errichtung der darauf hergestellten Gebäude fremdfinanziert worden seien und er über keine ausreichenden anderen als die einbekannten Einkünfte verfügt habe, die eine Bewältigung der Fremdkapitalbelastung zugelassen hätten, reicht im Beschwerdefall allein nicht aus, ein Gesamtbild zu begründen, das den Verkauf des Hauses in S. als Teil eines gewerblichen Grundstückshandels ansehen ließe. Dem vom Beschwerdeführer im Verwaltungsverfahren ins Treffen geführten Vorbringen (Verweis in der Berufung auf die umfangreiche Vorhaltsbeantwortung vom 5. Februar 1999) hielt die belangte Behörde im angefochtenen Bescheid konkret nichts entgegen. Der Beschwerdeführer hat demnach seinem Vorbringen entsprechend auf der Liegenschaft in S. in einer "Traumlage", die er sich immer gewünscht habe und wohl auch nicht mehr bekommen hätte, sein "eigentliches Wohnhaus" errichtet. Die Mieteinkünfte hätten dem Beschwerdeführer demnach dazu dienen sollen, seinen finanziellen Verpflichtungen nachkommen zu können, die Mieteinnahmen seien jedoch nicht im erhofften Ausmaß eingetreten und es habe sich herausgestellt, dass die vorhandenen Einkünfte nur schwerlich zur Bedienung der bestehenden Kredite gereicht hätten. Er habe das Haus in S. lediglich deshalb verkaufen müssen, weil die V-Bank unvorhergesehen die von ihr gewährten Kredite fällig gestellt und den Verkauf erzwungen habe. Ein solcher Vorgang allein führt nach Ansicht des Verwaltungsgerichtshofes noch nicht zu einem gewerblichen Grundstückshandel.

Hinsichtlich des Hauses in H. führte der Beschwerdeführer in der Berufung gegen die Einkommensteuerbescheide 1996 und 1997 aus, dass auch hier die Grundvoraussetzungen durchaus dafür gesprochen hätten, die Verbindlichkeiten aus den laufenden Mieteinnahmen bedienen zu können, und erst die Verkettung unglücklicher Umstände die Bedienbarkeit der Verbindlichkeiten durch laufende Mieteinnahmen unmöglich gemacht habe. Dies ändert allerdings in Bezug auf dieses in der Folge auch parafizierte Haus nichts daran, dass er auf Grund eines, wenn auch erst später gefassten Willensentschlusses den planmäßigen Abverkauf der Wohnungen umgesetzt hat, wie sich seinem eigenen Vorbringen im Verwaltungsverfahren entnehmen lässt, dass er

einem diesbezüglichen Vorschlag der C-Bank gefolgt sei. Da es nicht entscheidend auf die ursprüngliche Absicht ankommt (vgl. das hg. Erkenntnis vom 14. November 1984, 82/13/0242, u.a., VwSlg 5.929/F), sondern auf das objektive Gesamtbild, das sich im vom Beschwerdeführer selbst geschilderten Sachverhalt zeichnet, kann damit der belangten Behörde nicht mit Erfolg entgegen getreten werden, wenn sie hinsichtlich der in den Streitjahren 1997 und 1998 erfolgten drei Verkäufe der Eigentumswohnungen im Mehrfamilienhaus in H. von einem gewerblichen Grundstückshandel ausgegangen ist.

Dem Vorwurf, die belangte Behörde habe auch noch seine Verkaufstätigkeit im Jahr 1999, welche außerhalb des Streitzeitraumes liege, einbezogen, ist zunächst entgegenzuhalten, dass die belangte Behörde nicht von einem Verkauf einer Eigentumswohnung im Jahr 1999 ausgegangen ist, sondern lediglich bei der Wiedergabe des Verwaltungsgeschehens den Inhalt der Berufungsvorentscheidung des Finanzamtes vom 1. September 1999 erwähnt, wonach der Beschwerdeführer die Auskunft erteilt habe, seine Verkaufstätigkeit werde sich (im Falle des Drängens der Bank auf Verringerung der Verbindlichkeiten) durch den Verkauf eines weiteren Grundstücks "erstrecken". Im Übrigen ergibt sich nach der hg. Rechtsprechung die Erforderlichkeit einer über den Veranlagungszeitraum hinausgehenden mehrjährigen Betrachtung aus den bereits geschilderten Umständen der Marktgängigkeit von Grundstücken (vgl. abermals die erwähnten Erkenntnisse vom 26. Februar 2003 und vom 26. Juli 2000).

Zwischen dem Verkauf des Hauses in S. (des "eigenen Wohnhauses in Traumlage") im Jahr 1996, welchen die V-Bank mit der Fälligkeitstellung der für die im Jahr 1990 beendete Errichtung dieses Hauses aufgenommenen Verbindlichkeiten erzwungen hatte, und der nach einem späteren Vorschlag der C-Bank vom Beschwerdeführer zu Verkaufszwecken umgesetzten Parifizierung sowie den in den Jahren 1997 und 1998 erfolgten Verkäufen der Eigentumswohnungen im Mehrfamilienhaus in H. besteht kein derartiger Zusammenhang, der zu einem Gesamtbild eines auch den Verkauf des Hauses in S. erfassenden gewerblichen Grundstückshandels führte. Das von der belangten Behörde unterstellte "in Kauf nehmen müssen" der Veräußerung fremdfinanziert erworbener Grundstücke reicht allein nicht aus, einen solchen Zusammenhang herzustellen.

Da die belangte Behörde diesen Sachverhalt unzutreffend beurteilte, hat sie den angefochtenen Bescheid in diesem Umfang mit Rechtswidrigkeit seines Inhaltes belastet. Der angefochtene Bescheid war daher, soweit er das Streitjahr 1996 betrifft, gemäß § 42 Abs. 2 Z 1 VwGG aufzuheben. Im Übrigen war die Beschwerde (soweit sie die Streitjahre 1997 und 1998 betrifft) als unbegründet abzuweisen.

Die Kostenentscheidung gründet sich auf die §§ 47 ff VwGG iVm der Verordnung BGBl. II Nr. 333/2003.

Wien, am 24. Februar 2005

**European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:VWGH:2005:2001150159.X00

**Im RIS seit**

29.04.2005

**Zuletzt aktualisiert am**

17.05.2013

**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)