jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE Vwgh Erkenntnis 1999/11/25 97/15/0161

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 25.11.1999

Index

32/02 Steuern vom Einkommen und Ertrag;

Norm

EStG 1988 §2 Abs2;
EStG 1988 §2 Abs3 Z6;
EStG 1988 §28;

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Dr. Wetzel und die Hofräte Dr. Karger, Dr. Sulyok, Dr. Fuchs und Dr. Zorn als Richter, im Beisein der Schriftführerin Dr. Doralt, über die Beschwerde des EM in K, vertreten durch Dr. Martin Drahos, Rechtsanwalt in Wien I, Rathausstraße 11, gegen den Bescheid der Finanzlandesdirektion für Wien, Niederösterreich und Burgenland (Berufungssenat IX) vom 25. Juli 1997, Zl. RV/039-06/03/97, betreffend Einkommensteuer 1994, zu Recht erkannt:

Spruch

Der angefochtene Bescheid wird wegen Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften aufgehoben.

Der Bund hat dem Beschwerdeführer Aufwendungen in der Höhe von S 12.980,-- binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Begründung

Der Beschwerdeführer bezieht als Geschäftsführer Einkünfte aus selbstständiger Arbeit. Daneben erklärte er für die Jahre 1993 und 1994 Einnahmen aus der Vermietung einer Liegenschaft in K. zur Umsatz- und Einkommensteuer. Für das Jahr 1993 erfolgte die Veranlagung (negative Einkünften aus dieser Vermietungstätigkeit in Höhe von S 194.579,--) erklärungsgemäß.

Für das Jahr 1994 hatte der Beschwerdeführer in der Einkommensteuererklärung aus der in Rede stehenden Vermietungstätigkeit bei Einnahmen von insgesamt rund S 369.000,-- einen Überschuss der Werbungskosten über die Einnahmen in Höhe von S 288.474,-- ausgewiesen.

Mit Vorhalt vom 27. Juni 1996 forderte das Finanzamt den Beschwerdeführer u.a. auf, hinsichtlich der Vermietungseinkünfte die Art und Zusammensetzung der Einnahmen und Ausgaben (einschließlich der Betriebskostenverrechnung) näher darzustellen. Auch sei der Mietvertrag vorzulegen (seien nur mündliche Vereinbarungen geschlossen worden, möge deren wesentlicher und konkreter Inhalt bekannt gegeben werden). Zur "Einkunftsquelleneigenschaft" des Mietobjektes in K. wird im Vorhalt ausgeführt, aus der Vermietung dieses Objektes

seien in den Jahren 1993 und 1994 die schon genannten Verluste erklärt worden. Der Beschwerdeführer werde ersucht, eine Prognoserechnung vorzulegen, aus der hervorgehe, dass das Mietobjekt nach marktwirtschaftlichen Grundsätzen verwaltet werde und die Vermietungstätigkeit innerhalb eines absehbaren Zeitraumes zu einem Totalüberschuss führe.

Mit Schriftsatz vom 13. August 1996 kam der Beschwerdeführer diesem Vorhalt nach. Er gab u.a. bekannt, dass die Betriebskosten direkt an den Mieter verrechnet würden und kein schriftlicher Vertrag existiere ("Einigung aber über eine Miete von Grundstück, Bürogebäude und Halle exklusive aller Betriebskosten"). Zur Einkunftsquelleneigenschaft des Mietobjektes wird in der Vorhaltsbeantwortung ausgeführt, das Mietobjekt sei vom Beschwerdeführer geleast worden. Die von ihm zu bezahlende monatliche Leasingrate habe netto S 110.608,-- betragen. Als monatliches Mietentgelt sei ab 1. Jänner 1994 ein Betrag von S 120.000,-- vereinbart gewesen, sodass sich ein monatlicher Überschuss von rund S 10.000,-- ergeben hätte. Die Leasingdauer und damit die Vermietung sei langfristig auf einen Zeitraum von 180 Monaten (der Beschwerdeführer verweist dazu auf eine beigefügte - auszugsweise - Kopie aus dem Leasingvertrag) unkündbar abgeschlossen worden. Damit sei nach marktwirtschaftlichen Grundsätzen "nicht nur ein Totalüberschuss in absehbarer Zeit, sondern bereits Monat für Monat ein entsprechender Überschuss gegeben" gewesen. Aufgrund der wirtschaftlichen Schwierigkeiten des Mieters sei im Jahr 1994 ein Forderungsbetrag von S 374.000,-- nicht mehr eingegangen "und musste die Vermietung in der Folge abgebrochen werden".

Im Rahmen der Erlassung des Umsatz- und Einkommensteuerbescheides für das Jahr 1994 (Bescheide vom 9. Oktober 1996) vertrat das Finanzamt die Ansicht, die Vermietungstätigkeit des Objektes in K. stelle eine steuerrechtlich unbeachtliche Liebhabereitätigkeit (§ 1 Abs. 2 der Liebhaberei-Verordnung) dar. Der Gesamtverlust der Jahre 1993 und 1994 betrage S 483.053,--. Selbst wenn im Jahr 1994 der offene Forderungsbetrag von S 374.000,-- eingegangen wäre, würde noch ein Restverlust von S 109.053,-- für den Zeitraum 1993/1994 verbleiben. Dies spreche für die Vermutung, dass das Objekt nicht nach marktwirtschaftlichen Grundsätzen bewirtschaftet worden sei, sondern primär der Befriedigung "privater Nutzungsbedürfnisse" gedient habe. Durch die Einstellung der Vermietungstätigkeit im Jahr 1994 habe sich der Beschwerdeführer der Möglichkeit begeben, noch einen Gesamtüberschuss der Einnahmen über die Werbungskosten zu erzielen. Nach § 6 der Liebhaberei-Verordnung liege zudem Liebhaberei im umsatzsteuerlichen Sinn vor.

In der Berufung vom 11. November 1996 gegen den Einkommen- und Umsatzsteuerbescheid 1994 machte der Beschwerdeführer geltend, dass die Zusammenrechnung der negativen Einkünfte der Jahre 1993 und 1994 ohne nähere Prüfung ein unrichtiges Bild ergebe. Die Vermietungstätigkeit habe im Jahr 1993 begonnen und im erklärten negativen Ergebnis von S 194.579,-- seien einmalige, im ersten Jahr angefallene Aufwendungen in Höhe von S 183.414,-- enthalten. Ohne diese außerordentlichen Aufwendungen betrage der Verlust im ersten Jahr der Vermietung nur S 11.165,--. Im zweiten Jahr der Vermietung (1994) seien offene Mietforderungen in Höhe von S 374.000,-- ausgefallen. Ohne diesen Ausfall hätte sich für das Jahr 1994 ein Vermietungsüberschuss von S 85.525,-- ergeben. Aus dieser Betrachtungsweise sei ersichtlich, dass das Objekt nach marktwirtschaftlichen Grundsätzen bewirtschaftet worden sei. Auch sei die Einstellung der Vermietungstätigkeit nicht freiwillig geschehen, sondern aus wirtschaftlichem Zwang, weil der Mieter die vertraglich vereinbarten Mieten nicht mehr habe bezahlen können. Diese erzwungene Einstellung der Vermietungstätigkeit könne nicht dazu führen, den Totalverlust als Liebhaberei zu beurteilen.

Zu einem Vorhalt betreffend nähere Erläuterung des Ausfalls der Mietforderungen vom 14. November 1996 gab der steuerliche Vertreter des Beschwerdeführers in einer vom Finanzamt am 27. Jänner 1997 aufgenommenen Niederschrift bekannt, die Mieterin (die SOC-GmbH) der Liegenschaft sei eine Franchisenehmerin eines Paketdienstes gewesen. Der Beschwerdeführer (der auch Geschäftsführer der Mieterin gewesen sei) habe dieser die monatliche Miete in Rechnung gestellt. Die vom Franchisegeber vorgegebenen Konditionen seien allerdings wirtschaftlich inakzeptabel gewesen, sodass die SOC-GmbH nach erfolglosen Verhandlungen aus dem Franchiseverband habe ausscheiden müssen. Damit sei ihr im Februar 1994 die wirtschaftliche Basis entzogen gewesen. Das Unternehmen sei zu diesem Zeitpunkt konkursreif gewesen (die Bilanz weise einen nicht durch Eigenkapital gedeckten Fehlbetrag zum 31. Dezember 1993 in Höhe von S 10,8 Mio. aus). Rechtliche Schritte zur Einbringung der offenen Forderungen hätten daher außer Kosten und einem "Exekutionsurteil (dessen Durchsetzung nur zur Konkurseröffnung geführt hätte)" nichts bewirkt. Aus diesem Grund seien Eintreibungsschritte "sinnlos und die Forderung ist zum jetzigen Zeitpunkt als uneinbringlich zu qualifizieren". Bei Besserung der wirtschaftlichen Lage könne die Forderung erneut geltend gemacht

werden, weil auf die Einrede der Verjährung verzichtet werde. Der Beschwerdeführer habe als Geschäftsführer der Mieterin zu Recht die Zahlung verweigert, weil er über keine liquiden Mittel verfügt habe und - selbst wenn er darüber verfügt hätte - mit einer Zahlung einen Gläubiger einseitig bevorzugt hätte.

Mit Berufungsvorentscheidung vom 28. Jänner 1997 gab das Finanzamt der Berufung keine Folge. Nach "Sichtung des Sachverhaltes" - so das Finanzamt in der Begründung der Berufungsvorentscheidung - habe die objektive Ertragsfähigkeit von vornherein nur rein theoretisch vorliegen können, weil auf Grund der Geschäftsrisiken (die vom Franchisegeber vorgegebenen Konditionen seien inakzeptabel gewesen) und der schlechten Liquidität der "eingemieteten GmbH mit erheblichen Zahlungsproblemen ernstlich gerechnet werden musste". Durch den "de facto (nicht de jure)" endgültigen Verzicht habe sich der Beschwerdeführer leichtfertig der Möglichkeit eines späteren Geldzuflusses begeben.

Die Berufungsvorentscheidung wurde dem Beschwerdeführer, zu Handen seines steuerlichen Vertreters, am 31. Jänner 1997 zugestellt.

Am 7. Februar 1997 langte beim Finanzamt ein mit 6. Februar 1997 datierter "Vorlageantrag zur Berufung gegen den Einkommensteuerbescheid 1994 Berufungsvorentscheidung gemäß § 276 BAO vom 28. 1. 1997" ein. Darin wird beantragt, die Berufung gegen den Einkommensteuerbescheid 1994 der Abgabenbehörde zweiter Instanz vorzulegen.

In einem weiteren Schriftsatz vom 27. Februar 1997 (beim Finanzamt eingelangt am 28. Februar 1997) wird betreffend:

"Umsatz- und Einkommensteuerbescheid 1994 Berufungsvorentscheidung vom 28. 1. 1997, Vorlageantrag vom 6. 2. 1997

Stellungnahme zu den Entscheidungsgründen (Ablehnung der Berufung)

fristgerecht innerhalb eines Monats"

ausgeführt, die Begründung der Berufungsvorentscheidung sei schon allein deswegen unrichtig, weil die wirtschaftliche Tätigkeit der GmbH (wie jede wirtschaftliche Tätigkeit) auf Gewinn ausgerichtet gewesen sei. Die Mieterin habe als Franchisepartnerin einen Paketdienst aufgebaut. Das System sei von Deutschland übernommen worden und werde von anderen Paketdiensten Gewinn bringend betrieben. Erst nach einem Jahr der Praxis habe sich herausgestellt, dass die österreichische Struktur - insbesondere die Kostenstruktur bei der Verteilung infolge der Konzentration auf nur ein Ballungszentrum - völlig anders sei. Die "Mieter-GmbH" habe versucht, diese Kostenstruktur zu ändern, sei aber bei den Franchise-Partnern auf Unverständnis gestoßen. Damit habe es nur die Möglichkeit gegeben, die Tätigkeit ohne wirtschaftlichen Erfolg weiterzuführen oder die betriebliche Tätigkeit einzustellen. Auch habe entgegen den Feststellungen des Finanzamtes der Beschwerdeführer auf die Mietforderung nicht endgültig verzichtet, sondern lediglich die Eintreibung aus wirtschaftlichen Gründen unterlassen. Die Mietforderung sei rechtlich nach wie vor aufrecht und es sei vereinbart worden, dass die Mieterin auf die Einrede der Verjährung verzichte. Die Einkünfte seien daher nicht als Einkünfte aus Liebhaberei zu qualifizieren.

Mit dem angefochtenen Bescheid gab die belangte Behörde (nach Durchführung einer mündlichen Verhandlung) der Berufung des Beschwerdeführers "betreffend Einkommensteuer 1994" keine Folge. Sie ging dabei davon aus, dass ein nach außen hin klar dokumentierter Inhalt des behaupteten Mietvertrages nicht gegeben sei. Es sei im wirtschaftlichen Geschäftsverkehr üblich, dass der Bestandnehmer bei Abschluss des Bestandvertrages eine Mietzinsvorauszahlung zu leisten habe. Eine derartige Vereinbarung werde vom Beschwerdeführer nicht behauptet. Werde eine Mietzinsvorauszahlung nicht geleistet, seien im Fall der Zahlungsunfähigkeit eines Bestandnehmers jene Aufwendungen, "für deren Abdeckung der Mietzins bezahlt wird nicht mit Kautionsgeldern, sondern vom Bestandgeber mit Eigen- bzw. Fremdmittelkapital zu finanzieren". Aus diesem Grund sei die Inanspruchnahme der Kautionsgelder "mit der gleichzeitigen Beschreitung des Zivilrechtsweges zwecks Erwirkung eines vollstreckbaren Exekutionstitels verbunden". Der Beschwerdeführer habe allerdings von Einbringungsmaßnahmen mit der Begründung, die Mieterin habe auf die Einrede der Verjährung verzichtet, Abstand genommen. Nach Ansicht der belangten Behörde sei damit eine Verhaltensweise gesetzt worden, die den Schluss zulasse, dass der Beschwerdeführer vorrangig kein Interesse an der Erzielung regelmäßiger "Zinseinnahmen hat, würden sich diese doch in einem Überschuss der Einnahmen über die Werbungskosten anstelle des erklärten Überschusses der Werbungskosten über die Einnahmen in Höhe von S 288.474,35 einkommensteuererhöhend auswirken". Auf der dem Beschwerdeführer gehörenden Liegenschaft sei von einer Leasingfirma im Auftrag des Beschwerdeführers das

vermietete Gebäude errichtet worden. Es sei unbestritten, dass dem Beschwerdeführer bekannt gewesen sei, dass das Unternehmen im Februar 1994 überschuldet gewesen sei. Aus den am 27. Jänner 1997 niederschriftlich festgehaltenen Ausführungen des steuerlichen Vertreters des Beschwerdeführers gehe hervor, dass der Beschwerdeführer als Vermieter trotz Kenntnis der Bilanzdaten "infolge Unterlassung rechtlicher Schritte solange mit der Eintreibung der Mietzinsforderung zugewartet hat, bis er der Finanzverwaltung gegenüber erklären kann, jeder Vermieter werde die Aussichtslosigkeit der Forderungseintreibung erkennen". Dass der Finanzverwaltung gegenüber die Existenz eines Bestandverhältnisses habe behauptet werden können, ohne dass ein Vertrag mit einem Inhalt abgeschlossen worden sei, wie er "im täglichen Geschäftsleben Usus ist", sei nach Ansicht der belangten Behörde in der Personenidentität "Geschäftsführer = Bestandgeber" begründet. Ob das vom Beschwerdeführer behauptete Rechtsgeschäft als tatsächlich abgeschlossen anzusehen sei, sei eine Frage der Beweiswürdigung. Wenn der Beschwerdeführer zur Tätigkeit der Mieterin ausführe, es habe sich erst nach einem Jahr der Praxis herausgestellt, dass insbesondere die Kostenstruktur zu ändern gewesen sei, so werde mit diesen Änderungen eine "Änderung der von der Bestandnehmerin ausgeübten Bewirtschaftungsart dokumentiert". Nach Ansicht der belangten Behörde belegten diese Ausführungen, dass auf Grund der ursprünglichen Art und Weise, in der die Bestandnehmerin ihre Tätigkeit ausgeübt habe, diese nicht als ertragsfähig zu qualifizieren sei. Es sei im Beschwerdefall strittig, ob die dem Beschwerdeführer erwachsenen Verluste aus Vermietung und Verpachtung von steuerrechtlicher Relevanz seien. Vom Vertreter des Beschwerdeführers sei im Rahmen der mündlichen Berufungsverhandlung ausdrücklich erklärt worden, dass der Betrieb noch nicht konkursreif gewesen sei. Nach Meinung der belangten Behörde hätte damit "jeder Vermieter unverzüglich den Zivilrechtsweg betreffend die gegen die Bestandnehmerin gerichtete Zinsforderung beschritten". Da im Beschwerdefall Personenidentität von Geschäftsführer und Bestandgeber bestehe, habe der Beschwerdeführer als Vermieter die behaupteten Forderungen nicht eingetrieben, obwohl ihm die wirtschaftliche Situation des Bestandnehmers "bestens" bekannt gewesen sei. Damit habe der Beschwerdeführer als Vermieter die Tätigkeit so gestaltet, "dass nicht die Absicht zu erkennen war, Gewinne zu erzielen". Die vom Beschwerdeführer ausgeübte Tätigkeit stelle sich vielmehr als "eine Form der steuerrechtlich irrelevanten Gebrauchsüberlassung zugunsten der als Bestandnehmerin angeführten Kapitalgesellschaft dar". Aus der Sicht der belangten Behörde sei die Beantwortung jenes Vorhalts entscheidungsrelevant, in dessen Rahmen um die Vorlage der Mietverträge in Kopie bzw. um Bekanntgabe des wesentlichen und konkreten Inhalts mündlich abgeschlossener Vereinbarungen ersucht worden sei. In der Vorhaltsbeantwortung sei mitgeteilt worden, dass es keinen schriftlichen Vertrag gebe, Einigung aber über eine Miete von Grundstück, Bürogebäude und Halle exklusive aller Betriebskosten bestanden habe. Der vom Beschwerdeführer möglicherweise vertretenen Meinung, einen zwischen den Vertragsparteien rechtskonformen Bestandvertrag abgeschlossen zu haben, stehe die Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes entgegen, die den Bestandgegenstand, den zeitlichen Geltungsbereich eines Vertrages, die Höhe des Bestandzinses, eine allfällige Wertsicherungsklausel, Vereinbarungen über das Schicksal der Investitionen und über die Instandhaltungspflichten sowie die Einigung über die Tragung der Betriebskosten zu den wesentlichen Bestandteilen eines Bestandvertrages zähle. Werde seitens des Beschwerdeführers der Standpunkt vertreten, "mit dem Abschluss eines Leasingvertrages (Leasingdauer: 180 Monate, unkündbar) wäre auch das für den Abschluss eines Bestandvertrages relevante Kriterium der Bestandzeit erfüllt, so dokumentiert dieser Standpunkt die Außerachtlassung der zwischen jedem Bestandgeber und jedem Bestandnehmer real existierenden Interessenkollisionen". Da anlässlich des Abschlusses des behaupteten Bestandvertrages seitens des Beschwerdeführers nicht einmal ein Aktenvermerk für Beweiszwecke angelegt worden sei (als Beweismittel sei auch nicht der vollständige Immobilien-Leasingvertrag, sondern lediglich dessen Seite 2 vorgelegt worden), sei eine Einigung über die Dauer des Bestandvertrages "als nicht gegeben zu erachten". Sei der Bestandvertrag als nicht abgeschlossen anzusehen, bedürfe es keiner Prüfung der Frage mehr, ob die demnach "gar nicht vorliegende Vermietungstätigkeit" geeignet gewesen sei, auf Dauer gesehen Überschüsse der Einnahmen über die Werbungskosten zu erzielen. Damit sei auch die vom Beschwerdeführer unter Hinweis auf das Erkenntnis des Verwaltungsgerichtshofes vom 3. Juli 1996, 92/13/0139, getroffene Feststellung, "die erzwungene Einstellung der in Rede stehenden Tätigkeit sei nicht geeignet, im Totalverlustfalle Liebhaberei zu unterstellen und die Einkünfte nicht anzuerkennen", für die Entscheidungsfindung "ohne jegliche Relevanz". Die gegen den Einkommensteuerbescheid 1994 gerichtete Berufung sei daher als unbegründet abzuweisen gewesen.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

Der Beschwerdeführer macht in der Beschwerde als Rechtsverletzung nicht nur die Nichtanerkennung der negativen Vermietungseinkünfte, sondern auch den Nichtabzug der auf die Werbungskosten entfallenden Vorsteuerbeträge

gemäß § 12 UStG geltend. Hinsichtlich Umsatzsteuer wurde der Beschwerdeführer aber durch den angefochtenen Bescheid nicht in seinen Rechten verletzt, weil dieser nur über die Berufung betreffend Einkommensteuer 1994 absprach. Zu der in der Gegenschrift der belangten Behörde vertretenen Ansicht, der "Vorlageantrag" vom 6. Februar 1997 habe sich lediglich auf die Einkommensteuer bezogen, ist allerdings zu sagen, dass der ebenfalls innerhalb der einmonatigen Frist des § 276 Abs. 1 BAO eingebrachte weitere Schriftsatz vom 27. Februar 1997 (der im Zusammenhang mit dem Vorlageantrag vom 6. Februar 1997 ausdrücklich vom "Umsatz- und Einkommensteuerbescheid 1994" spricht) wohl als (weiterer) Antrag auf Entscheidung über die Berufung durch die Abgabenbehörde zweiter Instanz auch hinsichtlich Umsatzsteuer zu werten ist (über den die belangte Behörde noch nicht abgesprochen hat).

Nicht zu Unrecht wirft die Beschwerde der belangten Behörde vor, sie habe den Beschwerdeführer mit der Begründung des angefochtenen Bescheides und den dort angeführten Beweiswürdigungskriterien "völlig überrascht". Anders als die Abgabenbehörde erster Instanz hat sich die belangte Behörde im angefochtenen Bescheid bei ihrer abweisenden Berufungserledigung darauf gestützt, dass keine "Vermietungstätigkeit im steuerrechtlichen Sinn" vorliegt (der Inhalt des behaupteten Mietvertrages werde als nicht gegeben erachtet); die Liebhabereibeurteilung sei hier "ohne jegliche Relevanz". Die Beschwerde zeigt zutreffend auf, dass der angefochtene Bescheid nicht tragfähig begründet und auch mit wesentlichen Verfahrensmängeln belastet ist:

Grundsätzlich ist festzuhalten, dass die Vermietung eines Objektes durch den Beschwerdeführer an eine GmbH, deren Geschäftsführer er ist, für sich allein nicht ausreichend ist, das Mietverhältnis steuerrechtlich nicht anzuerkennen. Auch ein mit wirtschaftlichen Schwierigkeiten des Mieters begründeter Ausfall der Mietzahlungen vermag dem Mietverhältnis noch nicht seine steuerrechtliche Relevanz zu nehmen (vgl. etwa das Erkenntnis des Verwaltungsgerichtshofes vom 3. Juli 1996, 92/13/0139).

Der im angefochtenen Bescheid erhobene Vorwurf im Zusammenhang mit dem nicht behaupteten Vorliegen einer Mietzinsvorauszahlung ist nicht stichhältig. So wird nicht nachvollziehbar dargestellt, warum das Leisten einer Mietzinsvorauszahlung im wirtschaftlichen Geschäftsverkehr üblich sein sollte; dem Beschwerdeführer wurde außerdem nicht das Parteiengehör eingeräumt. Weiters ist es nicht verständlich, warum der Beschwerdeführer auf Einbringungsmaßnahmen deswegen verzichtet haben sollte, weil sich die regelmäßigen Zinseinnahmen "in einem Überschuss der Einnahmen über die Werbungskosten anstelle des erklärten Überschusses der Werbungskosten über die Einnahmen" einkommensteuererhöhend ausgewirkt hätten. Missverständlich und auch nicht im Einklang mit der Aktenlage ist die Aussage im angefochtenen Bescheid, wonach der Beschwerdeführer im Hinblick auf den Verzicht auf die Verjährungseinrede von Einbringungsmaßnahmen Abstand genommen habe. Als primären Grund für das Unterlassen gerichtlicher Einhebungsschritte hat der Beschwerdeführer nämlich immer deren Erfolglosigkeit genannt.

Ohne sachverhaltsmäßiges Substrat ist die Behauptung im angefochtenen Bescheid, der Beschwerdeführer habe als Vermieter trotz Kenntnis der Bilanzdaten infolge Unterlassung rechtlicher Schritte solange mit der Eintreibung der Mietzinsforderung zugewartet, bis er der Finanzverwaltung gegenüber erklären könne, "jeder Vermieter werde die Aussichtslosigkeit der Forderungseintreibung erkennen". Soweit die belangte Behörde dazu auszugsweise die Niederschrift vom 27. Jänner 1997 zitiert, kann ihr in schlüssiger Weise nicht gefolgt werden.

Welcher Vertragsinhalt im täglichen Geschäftsleben "Usus" gewesen wäre, verschweigt die belangte Behörde. Ebenso ist nicht nachvollziehbar, warum die Erwirkung eines vollstreckbaren Exekutionstitels bei der vom Beschwerdeführer dargestellten wirtschaftlichen Situation der Mieterin eine Verbesserung der Ertragssituation oder eine Gewinnerzielungsabsicht hätte erkennen lassen. Wenn die belangte Behörde u.a. von einem tatsächlich nicht abgeschlossenen "Rechtsgeschäft" spricht, unterlässt sie weiters eine Auseinandersetzung mit dem Umstand, dass offensichtlich die bis November 1993 in Rechnung gestellten Mieten bezahlt wurden (und diese für sich offenbar auch die monatlichen Kosten des Beschwerdeführers überstiegen). Unklar ist der Hinweis auf die "Änderung der Bewirtschaftungsart" der Bestandnehmerin. Abgesehen davon, dass aus der Ertragsfähigkeit der Tätigkeit eines Mieters nicht ohne weiteres Rückschlüsse auf das Bestehen des Mietverhältnisses gezogen werden können, wäre es nicht zulässig, aus einer nach einem "Jahr der Praxis" erkannten Notwendigkeit zur Änderung der Kostenstruktur auf eine von vornherein gegebene Ertragslosigkeit der Tätigkeit zu schließen.

Wenn die belangte Behörde auf die Entscheidungsrelevanz des Vorhaltes vom 27. Juni 1996 verweist, ist festzuhalten, dass in diesem Vorhalt, der außerdem im Rahmen der damals offensichtlich im Raum stehenden

Liebhabereibeurteilung erging, hinsichtlich des Mietvertrages nur um die Bekanntgabe des wesentlichen und konkreten Inhaltes gefragt wurde. Es ist damit unzulässig, dem Beschwerdeführer im angefochtenen Bescheid zum Vorwurf zu machen, er habe nicht weiter detaillierte Angaben über den Inhalt des Mietverhältnisses gemacht. Dasselbe gilt für den zu Lasten des Beschwerdeführers verwerteten Umstand, er habe lediglich die Seite 2 des von ihm abgeschlossenen Leasingvertrages vorgelegt. Die im angefochtenen Bescheid vertretene Ansicht, eine Einigung über die Dauer des Bestandvertrages sei nicht gegeben gewesen bzw. der in Rede stehende Bestandvertrag sei überhaupt als nicht abgeschlossen anzusehen, hätte dem Beschwerdeführer im Rahmen der Gewährung des Parteiengehörs nach § 115 Abs. 2 BAO jedenfalls vorgehalten werden müssen. Auf die Wesentlichkeit einer diesbezüglichen Verletzung der Verfahrensvorschriften weist der Beschwerdeführer beispielsweise mit seinem Vorbringen über die Möglichkeit des Nachweises eines Bestandvertrages nicht nur mittels Aktenvermerkes (so etwa durch Rechnungslegung, Verbuchung und Bezahlung sowie sonstige schriftliche Aufzeichnungen) und das Vorliegen eines wirtschaftlichen Zusammenhanges zwischen dem Leasinggeschäft und der Weitervermietung des Beschwerdeführers ausreichend hin.

Der angefochtenen Bescheid war somit gemäß § 42 Abs. 2 Z. 3 VwGG wegen Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften aufzuheben.

Die Entscheidung über den Aufwandersatz stützt sich auf die §§ 47 ff (insbesondere § 59 Abs. 1) VwGG in Verbindung mit der Verordnung BGBl. Nr. 416/1994.

Wien, am 25. November 1999

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:1999:1997150161.X00

Im RIS seit

20.11.2000

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

© 2026 JUSLINE

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

www.jusline.at