

# TE Vwgh Erkenntnis 1993/12/17 92/15/0116

JUSLINE Entscheidung

⌚ Veröffentlicht am 17.12.1993

## Index

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

## Norm

BAO §21;  
EStG 1988 §28 Abs1 Z1;

## Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Mag. Meini und die Hofräte Dr. Wetzel, Dr. Karger, Dr. Steiner und Dr. Mizner als Richter, im Beisein der Schriftführerin Mag. Eigelsberger, über die Beschwerde des WP und der RP in A, vertreten durch Dr. H, Rechtsanwalt in A, gegen den Bescheid der Finanzlandesdirektion für Wien, Niederösterreich und Burgenland (Berufungssenat VII) vom 25. Mai 1991, Zl. 6/4-4235/90-05, betreffend Feststellung von Einkünften gemäß § 188 BAO für das Jahr 1989, zu Recht erkannt:

## Spruch

Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

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

## Begründung

Der Erstbeschwerdeführer war bis zum 1. September 1989 allein und ab 1. September dieses Jahres gemeinsam mit der Zweitbeschwerdeführerin je zur Hälfte Miteigentümer einer Liegenschaft mit einem Haus. Mit Vertrag vom 1. November 1982 hatte der Erstbeschwerdeführer der dm-Drogeriemarkt GesmbH (in der Folge: Mieterin) Räume mit ca. 230 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und ca. 170 m<sup>2</sup> Nebenräumen auf der genannten Liegenschaft vermietet. Mit Zusatzvereinbarung vom 24. August 1989 gab der Erstbeschwerdeführer der Mieterin weitere Räume mit Flächen im Ausmaß von ca. 300 m<sup>2</sup> in Bestand; gemäß § 1 dieser Vereinbarung waren bestimmte Lagerräume, WC's, ein Personalraum und ein Holzschuppen mit der Gesamtfläche von ca. 68 m<sup>2</sup> abzureißen, wofür dem Vermieter eine Gebäudeabköse in Höhe von S 513.600,-- gebührte. Dem Vermieter gebührte weiters für eine an die Gemeinde Amstetten abzutretende Fläche von ca. 72 m<sup>2</sup> eine einmalige Grundabköse von S 216.000,--, insgesamt somit eine einmalige Gesamtabköse von S 729.600,--. "Aufgrund der hohen Investitionen" brauchte die Mieterin für die ersten 60 Monate für die weiteren Räume keine Miete zu bezahlen, ab dem 61. Monat nach der Geschäftseröffnung betrug der wertgesicherte monatliche Mietzins S 10.000,-- (exklusive Umsatzsteuer und Betriebskosten).

Die für die Gebäude- und Grundabköse vereinnahmte Umsatzsteuer in Höhe von S 72.960,-- wurde von den

Beschwerdeführern in ihrer Erklärung der Einkünfte von Personengesellschaften bzw. -gemeinschaften für das Jahr 1989 als Einnahme erklärt und hiezu im abgabenbehördlichen Ermittlungsverfahren die Rechtsansicht vertreten, daß die Entschädigungszahlung selbst in Höhe von S 729.600,-- kein steuerpflichtiger Vorgang sei. Bei genehmigungspflichtigen Umbauten im Stadtgebiet bestehe nämlich die Verpflichtung zu einer unentgeltlichen Abtretung an das öffentliche Gut.

Abweichend von der Abgabenerklärung rechnete das Finanzamt in seinem Feststellungsbescheid gemäß § 188 BAO den für das Streitjahr von den Beschwerdeführern erklärten Einkünften aus Vermietung und Verpachtung auch die von der Mieterin geleistete Gesamtablöse in Höhe von S 729.600,-- hinzu.

In ihrer dagegen erhobenen Berufung wiesen die Beschwerdeführer darauf hin, daß das an die Gemeinde Amstetten abgetretene Grundstück schon länger als zehn Jahre in ihrem Eigentum gestanden und daher kein Spekulationsgewinn angefallen sei. Gleches gelte auch für die Gebäudeablöse.

Mit dem angefochtenen Bescheid wies die belangte Behörde die Berufung ab; dies im wesentlichen mit der Begründung, daß die Ablösen eindeutig in einem unmittelbaren wirtschaftlichen Zusammenhang mit dem Mietverhältnis stünden. Wirtschaftlich betrachtet seien die Ablösezahlungen nichts anderes als vorweg bezahlte Mietzinse und daher bei den festgestellten Einkünften zu berücksichtigen. Für diese Beurteilung spreche auch das Fehlen einer Regelung im Mietvertrag, wonach die Ablösen im Falle der Kündigung des Mietverhältnisses der Mieterin zurückzuzahlen seien.

Gegen diesen Bescheid richtet sich die wegen Rechtswidrigkeit des Inhaltes erhobene Beschwerde. Die Beschwerdeführer erachten sich ihrem gesamten Vorbringen zufolge durch den angefochtenen Bescheid in dem Recht verletzt, daß die beiden Ablösen im Gesamtbetrag von S 729.600,-- nicht als Teil ihrer Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung für das Streitjahr zu behandeln sind.

Die belangte Behörde hat die Verwaltungsakten vorgelegt und in ihrer Gegenschrift die kostenpflichtige Abweisung der Beschwerde beantragt.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

Zu den der Einkommensteuer unterliegenden Einkünften gehören gemäß § 28 Abs. 1 Z. 1 EStG 1988 unter anderem auch Einkünfte aus der Vermietung und Verpachtung von unbeweglichem Vermögen, also insbesondere von Grundstücken, Gebäuden, Gebäudeteilen usw. Darunter versteht man in der Regel alle Einkünfte, die dem Bestandgeber im Zusammenhang mit der Vermietung und Verpachtung von (unbeweglichen) Bestandobjekten zufließen (vgl. das hg. Erkenntnis vom 13. Oktober 1961, Slg. Nr. 2510/F, zur analogen Bestimmung des EStG 1953).

Im vorliegenden Fall bestreiten die Beschwerdeführer nicht, daß ihnen im Zusammenhang mit der Vermietung ihrer Liegenschaft zwei Ablösen im Gesamtbetrag von S 729.600,-- im Streitjahr zugeflossen sind, meinen aber, daß diese ihnen angemessen erscheinenden Ablösezahlungen nicht als "Entgelte für die Gebrauchsüberlassung", sondern als Schadenersatzleistungen und daher nicht als Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung angesehen werden könnten. Durch die Ablösezahlungen sei die Stellung der Mieterin nicht verbessert worden. Auch die wirtschaftliche Betrachtungsweise rechtfertige die Beurteilung der belangten Behörde nicht, weil die Ablösezahlungen nicht als "Mietzinszahlungen bzw. Mietzinsvorauszahlungen" gewertet werden könnten. Daß für den Fall der Kündigung des Mietverhältnisses keine Rückzahlung der Ablösen vereinbart worden sei, spreche ebenfalls nicht für den Standpunkt der belangten Behörde, "weil diese Zahlungen nicht den wirtschaftlichen Zweck einer Mietzinszahlung bzw. Mietvorauszahlung erfüllen sollten".

Wie der Verwaltungsgerichtshof im bereits erwähnten Erkenntnis vom 13. Oktober 1961 ausgeführt hat, kommt es bei der Frage, ob ein bestimmtes Entgelt den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung zuzurechnen ist, entscheidend darauf an, ob das betreffende Entgelt eine Gegenleistung für die im Einzelfall dem Mieter eingeräumten Rechte darstellt, die mit dem Mietverhältnis in einem unmittelbaren wirtschaftlichen Zusammenhang stehen; hiebei muß maßgebendes Kriterium sein, ob die betreffenden Leistungen unabhängig von ihrer zivilrechtlichen Beurteilung in wirtschaftlicher Betrachtungsweise als im Rahmen des mit dem Bestandvertrag begründeten Austauschverhältnisses erbracht anzusehen oder ob diese Leistungen wirtschaftlich selbständige in dem Sinn sind, daß sie NEBEN dem Bestandverhältnis bestehen. Dies gilt angesichts des unverändert im Abgabenrecht geltenden Grundsatzes der wirtschaftlichen Betrachtungsweise auch auf dem Boden der im Beschwerdefall anzuwendenden Gesetzesstelle.

Im vorliegenden Fall stehen die Ablösezahlungen der Mieterin an die Beschwerdeführer mit der vereinbarten Nutzung in dem geforderten Zusammenhang, wurde doch die Verpflichtung zur Leistung dieser Ablösen von der Mieterin allein im Hinblick auf das Bestandverhältnis übernommen. Da die mit der Zusatzvereinbarung vom 24. August 1989 vereinbarten Mietzinszahlungen diesem Vertrag zufolge "auf Grund der hohen Investitionen" der Mieterin erst mit dem 61. Monat nach Geschäftseröffnung einsetzen sollten, hatten die beiden Ablösen bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise den Charakter von Mietzinsvorauszahlungen und nicht den von bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise selbständigen, NEBEN dem Bestandverhältnis bestehenden Leistungen. Das Fehlen von Vereinbarungen über eine allfällige (Teil-)Rückzahlung der Ablösen bei vorzeitiger Kündigung des Mietvertrages vermag an dieser Beurteilung nichts zu ändern; abgesehen davon, daß selbst die Beschwerdeführer niemals behauptet haben, das Mietverhältnis sei vorzeitig beendet worden, spricht nämlich nichts für den eine andere Beurteilung erfordernden KAUTIONSCHARAKTER der beiden Ablösen. Weiters vermag das Vorbringen der Beschwerdeführer, bei den Ablösen handle es sich im Betrag von S 513.600,-- um ein Entgelt für die Zustimmung zur Abtragung des bestehenden Gebäudes und im Betrag von S 216.000,-- um eine Entschädigung dafür, daß im Zusammenhang mit dieser Abtragung eine Teilfläche des Grundstückes abgetreten werden mußte, auch im Hinblick auf die allfällige Wertung als SCHADENERSATZLEISTUNGEN der Beschwerde nicht zum Erfolg zu verhelfen, weil auch derartige Leistungen unter den oben geschilderten, im Beschwerdefall gegebenen Voraussetzungen zu den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung gehören (vgl. Quantschnigg-Schuch, Einkommensteuerhandbuch, § 28 Tz 11).

Der angefochtene Bescheid ist somit frei von der von den Beschwerdeführern behaupteten Rechtswidrigkeit des Inhaltes. Da auch kein wesentlicher Verfahrensmangel vorliegt, mußte die Beschwerde gemäß § 42 Abs. 1 VwGG als unbegründet abgewiesen werden.

Die Entscheidung über den Aufwandersatz stützt sich auf die §§ 47 ff VwGG in Verbindung mit der Verordnung des Bundeskanzlers BGBl. Nr. 104/1991.

**European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:VWGH:1993:1992150116.X00

**Im RIS seit**

20.11.2000

**Zuletzt aktualisiert am**

11.07.2012

**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)