

# TE Vwgh Erkenntnis 1992/6/23 92/14/0037

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 23.06.1992

## Index

32/02 Steuern vom Einkommen und Ertrag;

32/04 Steuern vom Umsatz;

## Norm

EStG 1972 §16 Abs1;

EStG 1972 §2 Abs3 Z6;

EStG 1972 §2 Abs4 Z2;

LiebhabereiV Abschn1 Art1 §1;

UStG 1972 §12 Abs1;

UStG 1972 §2 Abs1;

## Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Dr. Schubert und die Hofräte Dr. Hnatek, Dr. Karger, Dr. Baumann und Mag. Heinzl als Richter, im Beisein der Schriftführerin Dr. Kirchmayr, über die Beschwerde des Dr. NN, Rechtsanwalt in X, gegen den Bescheid (Berufungsentscheidung) der Finanzlandesdirektion für Tirol (Berufungssenat I) vom 15. Jänner 1992, Zl. 30.615-3/91, betreffend Umsatz- und Einkommensteuer 1983 bis 1987, 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 ist Rechtsanwalt und bezog in den Streitjahren Einkünfte aus selbständiger Arbeit, Gewerbebetrieb, Vermietung und Verpachtung sowie sonstige Einkünfte. Im Jahr 1988 fand bei ihm eine abgabenbehördliche Prüfung statt. Dabei stellten die Prüfer unter anderem fest, daß das Objekt U-Straße (drei Wohneinheiten) seit der Anschaffung im Jahre 1981 bis Mitte 1988 (Termin der Schlußbesprechung) nie vermietet war und weitere Liegenschaften (Buffet K, Lokal S und Garage A) schon seit mehreren Jahren nicht mehr genutzt wurden. Das Finanzamt vertrat hiezu die Ansicht, daß hinsichtlich dieser Liegenschaften keine Einkunftsquelle vorliege, sodaß die Vorsteuern für die Anschaffung (Objekt U-Straße S 478.328,-) und den Betrieb dieser Objekte nicht abzugsfähig und die Aufwendungen (z.B. Betriebskosten, AfA, Zinsen) steuerlich unbeachtlich und Werbungskostenüberschüsse daher auch nicht ausgleichsfähig seien.

Mit dem vor dem Verwaltungsgerichtshof angefochtenen Bescheid wies die belangte Behörde die Berufungen des Beschwerdeführers gegen die Umsatz- und Einkommensteuerbescheide für 1983 bis 1987 ab. Sie ging hierbei von folgendem Sachverhalt aus:

I. Einkommensteuer:

1. Projekt U-Straße

Laut Schreiben der X Wohnbau- und SiedlungsgmbH vom 5. August 1981 sei die 1970 bewilligte Wohnanlage in der U-Straße am 1. August 1981 bezogen worden. Die Benützungsbewilligung sei mit Bescheid vom 22. November 1982 erfolgt, ausgenommen den bis zum heutigen Zeitpunkt nicht ausgeführten nordwestseitigen, aus Keller und Obergeschoß bestehenden - dem Beschwerdeführer zuzurechnenden - Anbau. In der errichteten fünfstöckigen Wohnanlage besitze der Beschwerdeführer im Wohnungseigentum im Erdgeschoß Top 1 (Büro) und Top 2 (Geschäftslokal) sowie Top 4 (Wohnung) im ersten Stock. Bis Mitte 1988 (Zeitpunkt der Schlußbesprechung der abgabenbehördlichen Prüfung) seien die drei Wohneinheiten weder vermietet noch selbst genutzt worden. Nach den Angaben des Beschwerdeführers habe er im Sommer 1988 einen Immobilienmakler mit der Vermietung der Wohneinheiten beauftragt. Top 1 sei ab 1. Juli 1989, Top 2 ab 5. April 1989 und Top 4 ab 15. Oktober 1988 vermietet worden. Als Werbungskostenüberschuß seien in den Streitjahren für die vorgenannten Wohneinheiten insgesamt nachstehend angeführte Beträge geltend gemacht worden:

1983	- S 123.655,--
1984	- S 175.008,--
1985	- S 191.843,--
1986	- S 174.948,--
1987	- S 114.055,--
Gesamt	- S 779.509,--

Mit Fragenvorhalt vom 28. Juni 1991 seien dem

Beschwerdeführer hinsichtlich der Nichtvermietung seine unterschiedlichen Verantwortungen gegenüber den Prüfern (Überlastung als Rechtsanwalt), gegenüber dem Finanzamt nach der Schlußbesprechung (Vermietung an eine Gesellschaft der Ehegattin zum Betrieb einer Rahmenfabrik) und im anschließenden Berufungsverfahren (Betrachtung Gesamtobjekt und Verhandlungen mit den verschiedensten Interessenten) vorgehalten worden;

gleichzeitig sei er ersucht worden, nachzuweisen, welche Schritte für die Vermietung der leerstehenden Räumlichkeiten unternommen worden seien. Ein derartiger Nachweis sei nicht erbracht worden. Hinsichtlich der unterschiedlichen Verantwortungen sei im einzelnen festzuhalten:

a)

Betrachtung Gesamtobjekt - einheitliche Planung und Verwertung:

Seit Erlassung des Baubescheides vom 18. September 1970 habe der Beschwerdeführer nachweislich nur am 10. Jänner 1985 einen Einspruch gegen den Bebauungsplan des Magistrates eingebracht, um für das angrenzende und seiner Ansicht nach in die Gesamtplanung zwingend einzubeziehende Grundstück eine Verbauung E + 2 zu erreichen. Bei der von einem Architekten im März 1985 verfaßten Planung handle es sich lediglich um eine einfache "Bebauungsstudie" mit Kostenschätzung, zu einer konkreten Planung (trotz Vorliegen eines endgültigen Bebauungsplanes) und in der Folge notwendigen Antragstellung beim Magistrat auf Errichtung eines derartigen Zusatzobjektes sei es bis zum heutigen Zeitpunkt nicht gekommen und sei dies nach den Angaben des Beschwerdeführers in der mündlichen Berufungsverhandlung in nächster Zukunft auch nicht zu erwarten. Dies gelte auch für das bereits mit Bescheid vom 18. September 1970 bewilligte und unmittelbar an das bestehende

angrenzende, als eine Einheit geplante Geschäftslokal. Die Verantwortung des Beschwerdeführers, wonach das Projekt U-Straße hinsichtlich einer effizienten unternehmerischen Nutzung nur als Gesamtprojekt betrachtet werden könne, und daher die jahrelange Nichtvermietung gerechtfertigt sei, gehe insoweit ins Leere, als die Planung Gesamtprojekt von Beginn an über den Prüfungszeitraum hinaus nie über ein Überlegungsstadium hinausgekommen sei. Der Beschwerdeführer habe bloß die Möglichkeit einer Erzielung von Einkünften aus Vermietung und Verpachtung im Rahmen eines Gesamtprojektes ins Auge gefaßt, eine ernsthafte Absicht zur Erzielung solcher Einkünfte - auch zwischenzeitlich für die bereits fertiggestellten Wohneinheiten -, die die Anerkennung der Aufwendungen als Werbungskosten zur Voraussetzung habe, sei zweifelsfrei nicht als erwiesen anzunehmen. Dies decke sich auch mit den Ausführungen des Beschwerdeführers in der Berufung, wonach er damals (Zeitpunkt des Beginns der Errichtung des Wohnobjektes) gar nicht bauen habe wollen, sich jedoch von der Bauführung wegen der bereits bewilligten Wohnbauförderungsmittel nicht habe ausschließen können. Eine ernste Absicht zur Erzielung solcher Einkünfte sei erst ab dem Zeitpunkt gegeben, ab dem der Beschwerdeführer einen Immobilienmakler mit der Vermietung sämtlicher Wohneinheiten beauftragt habe (Sommer 1988).

b)

Vermietung an eine Gesellschaft der Ehegattin zum Betrieb einer Rahmenfabrik:

Nach der Verantwortung des Beschwerdeführers habe er diesbezüglich nicht mehr als die bloße Möglichkeit einer solchen Vermietung ins Auge gefaßt, da deren Realisierung von der ungewissen Geschäftsentwicklung der Gesellschaft der Ehegattin abgehängt sei. Zudem halte ein derartiges Verhalten für die steuerliche Anerkennung einem Fremdvergleich nicht stand. Bei einem solchen Sachverhalt bildeten die Aufwendungen lediglich Kosten einer Vermögensanlage, die für eine allfällige Vermietung in Betracht gezogen werde. Ein für die Annahme von Werbungskosten ausreichender Zusammenhang der Aufwendungen mit Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung bestehe noch nicht. Gegen die ernsthafte Absicht des Beschwerdeführers, die 1981 fertiggestellten Wohneinheiten zu vermieten, spreche auch die Tatsache, daß er die Wohneinheiten sieben bzw. acht Jahre lang nicht vermietet habe, obwohl er sie bei der auch damals herrschenden Nachfrage an andere Personen als die Gesellschaft der Ehegattin ohne weiteres hätte vermieten können (so die erfolgte Vermietung durch die Mitte 1988 beauftragte Immobilienfirma). Eine dem Beschwerdeführer günstige Beurteilung des Umstandes, daß die Wohneinheiten für die Gesellschaft der Ehegattin reserviert bleiben sollten, hätte nur Platz greifen können, wenn die Vermietung an Dritte unterblieben wäre, weil der Beschwerdeführer von der Gesellschaft einen höheren Mietzins hätte erwarten dürfen als von Dritten, und zwar einen Mietzins in einer Höhe, der den inzwischen eingetretenen Einnahmenverlust wettgemacht hätte. Derartiges habe der Beschwerdeführer im Verwaltungsverfahren aber nicht vorgebracht. Es sei daher davon auszugehen, daß er aus anderen Gründen als denen der Erzielung von Einkünften aus Vermietung und Verpachtung von einer Vermietung Abstand genommen habe.

c) Verhandlungen mit verschiedensten Interessenten:

Hinsichtlich dieser Behauptung habe der Beschwerdeführer trotz Fragenvorhalt vom 28. Juni 1991 keinen Nachweis erbracht. Bei den Fällen der behaupteten Kontakte hätte eine Korrespondenz zwischen dem Beschwerdeführer und den Interessenten vorhanden sein müssen. Darüber hinaus schienen die unterschiedlichen Verantwortungen des Beschwerdeführers nicht schlüssig.

2. Buffet K

Keine Einnahmen ab 1982 bis Mitte 1988 (Termin der Schlußbesprechung). Wieder vermietet gemäß einem 1988 angezeigten Pachtvertrag. Geltend gemachte Werbungskosten:

1983 - S 88.755,--

1984 - S 94.078,--

1985 - S 77.227,--

1986 - S 102.859,--

1987 - S 87.275,--

Gesamt - S 450.194,--

3. Lokal S

Keine Einnahmen von Juli 1983 bis Mitte 1988 (Termin der Schlußbesprechung). Wieder vermietet gemäß einem 1989 angezeigten Mietvertrag. Geltend gemachte Werbungskosten:

1984 - S 30.723,--

1985 - S 27.286,--

1986 - S 25.648,--

1987 - S 27.032,--

Gesamt - S 110.689,--

#### 4. Garage A

Keine Einnahmen seit 1980 bis Mitte 1988 (Termin der Schlußbesprechung). Wieder vermietet seit 1. Februar 1989.

Geltend gemachte Werbungskosten:

1983 - S 430,--

1984 - S 430,--

1985 - S 8.839,--

1986 - S 1.418,--

1987 - S 2.292,--

Gesamt - S 13.409,--

Aufwendungen auf die vorgenannten Objekte wären nur dann steuerlich anzuerkennende Werbungskosten, wenn den zur Einkunftserzielung bestimmten Objekten gerade vorübergehend keine Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung gegenüberstünden. Wenn jedoch Geschäftslokale in bester Lage sechs bzw. sieben Jahre leer stünden, könne von einer gerade vorübergehenden Einnahmenunterbrechung keine Rede sein. Hinsichtlich der vorgebrachten Verantwortung des Beschwerdeführers wie Reservierung der Lokale für die Gesellschaft der Ehegattin, Verhandlung mit verschiedensten Interessenten oder Überlastung als Rechtsanwalt werde wegen des Zusammenhanges auf die vorstehenden Ausführungen verwiesen.

#### II. Umsatzsteuer:

Wesentlich für die Unternehmereigenschaft des Beschwerdeführers betreffend die Vermietung der vorgenannten Einheiten im Sinne des § 2 Abs. 1 UStG sei, daß er diesbezüglich im Wirtschaftsleben nach außen hin Dritten gegenüber in Erscheinung trete. Für die Frage, ab welchem Zeitpunkt im Fall einer beabsichtigten Vermietung mehrerer Wohnobjekte die Unternehmereigenschaft des Vermieters begründet werde, sei es ohne Belang, ob die Vermietungsabsicht nur auf einen Teil oder auf ein Gesamtobjekt gerichtet sei. Es sei daher im vorliegenden Fall davon auszugehen, daß in der Errichtung der Wohneinheiten insofern noch keine typischen Vorbereitungsmaßnahmen für eine künftige, im Vermieteten gelegene unternehmerische Tätigkeit zu erblicken sei, als die Absicht der künftigen Vermietung nicht in bindenden Vereinbarungen ihren Niederschlag gefunden habe und auch nicht aus sonstigen, über eine bloße Absichtserklärung hinausgehenden Umständen mit ziemlicher Sicherheit feststehe, daß eine Vermietung der Wohneinheiten erfolgen werde. Es wäre Aufgabe des Beschwerdeführers gewesen, konkret aufzuzeigen, welche bindenden Vereinbarungen im Hinblick auf beabsichtigte Vermietungen getroffen worden seien. Solche Vereinbarungen habe er trotz des Fragenvorhaltes vom 28. Juni 1991 für den Berufszeitraum 1983 bis 1987 nicht dargetan. Hinsichtlich der behaupteten Planung bzw. jahrelangen Reservierung aller Wohneinheiten für die Gesellschaft der Ehegattin sei weiters festzuhalten, daß Abkommen bzw. Verträge zwischen nahen Angehörigen für den Bereich des Steuerrechtes nur dann Anerkennung finden könnten, wenn sie unter anderem nach außen ausreichend zum Ausdruck kämen, einen eindeutigen, klaren und jeden Zweifel ausschließenden Inhalt hätten und auch zwischen Familienfremden unter den gleichen Bedingungen abgeschlossen worden wären.

Durch diesen Bescheid erachtet sich der Beschwerdeführer im Hinblick auf Einkommensteuer 1979 bis 1986 und Umsatzsteuer 1983 bis 1986 in seinen Rechten auf Anerkennung von "Verlusten" aus Vermietung und Verpachtung im Betrag von S 1,123.147,-- und Anerkennung der Vorsteuern von S 554.545,-- verletzt. Er beantragt, die angefochtene

Berufungsentscheidung wegen Rechtswidrigkeit ihres Inhaltes und Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften aufzuheben.

Die belangte Behörde beantragt in ihrer Gegenschrift die Abweisung der Beschwerde.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

1. Vorauszuschicken ist, daß der Beschwerdeführer bei der Bezeichnung der Beschwerdepunkte in seinem ergänzenden Schriftsatz zwar auch die Einkommensteuer 1979 bis 1982 nennt, obwohl mit der angefochtenen Berufungsentscheidung hierüber gar nicht abgesprochen wurde, nachdem die diesbezügliche Berufung des Beschwerdeführers mit Bescheid der belangten Behörde vom 28. Juni 1991 gemäß § 275 BAO als zurückgenommen erklärt worden war. Aus der angegebenen Summe nicht anerkannter Werbungskosten sowie der Bezugnahme auf den Betriebsprüfungsbericht ergibt sich aber, daß die Beschwerde (neben der Umsatzsteuer) die Einkommensteuer 1983 bis 1986 betrifft. Hinsichtlich des Jahres 1987 ist keine Anfechtung erfolgt.

2. In seinem Erkenntnis vom 25. November 1986, 86/14/0045, hat der Verwaltungsgerichtshof zum Ausdruck gebracht, daß Vorsteuern und Werbungskosten bereits steuerliche Berücksichtigung finden können, bevor noch der Steuerpflichtige aus einer Vermietung Einnahmen (Einkünfte) im Sinne des § 2 Abs. 1 UStG 1972 und des § 2 Abs. 4 Z. 2 EStG 1972 erzielt. Für diese Berücksichtigung reichen allerdings weder bloße Absichtserklärungen des Steuerpflichtigen über eine künftige Vermietung aus, noch der Umstand, daß der Steuerpflichtige bloß die Möglichkeit zur Erzielung von Einkünften aus der Vermietung ins Auge faßt. Vorsteuern und Werbungskosten kommen vor einer Einnahmen-(Einkunfts-)erzielung nur zum Tragen, wenn entweder die Absicht der künftigen Vermietung in bindenden Vereinbarungen ihren Niederschlag gefunden hat oder aus sonstigen, über die Absichtserklärung hinausgehenden Umständen die künftige Vermietung mit ziemlicher Sicherheit feststeht (vgl. hierzu weiters das von der belangten Behörde zitierte hg. Erkenntnis vom 17. Mai 1988, 85/14/0106).

Auch in seinem Erkenntnis vom 22. September 1987, 86/14/0198, 0199, hat der Verwaltungsgerichtshof als Voraussetzung einer Berücksichtigung von Werbungskosten vor Erzielung von Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung verlangt, daß die ernsthafte Absicht zur späteren Einnahmenerzielung als klar erwiesen angesehen werden kann. Es genügt nicht, daß der Steuerpflichtige die Vermietung als eine von mehreren Verwertungsmöglichkeiten bloß ins Auge faßt und bloß sondiert, ob sich ein bestimmtes Objekt günstiger durch Verkauf oder Vermietung verwerten läßt. Der auf Vermietung und Verpachtung des Objektes gerichtete Entschluß des Steuerpflichtigen muß klar und eindeutig nach außen hin in Erscheinung treten.

In beiden erwähnten Erkenntnissen stützt sich der Gerichtshof neben anderer Vorjudikatur auf das von der belangten Behörde zitierte hg. Erkenntnis vom 22. Jänner 1985, 84/14/0016. In diesem wird grundsätzlich anerkannt, daß Aufwendungen auf ein zur Einkunfterzielung bestimmtes Wohnobjekt auch dann als Werbungskosten Berücksichtigung finden können, wenn ihnen gerade vorübergehend keine Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung gegenüberstehen. Zugleich werden aber die Schwierigkeiten der Abgrenzung, ob bloß - steuerlich unbeachtliche - Aufwendungen auf eine Vermögensanlage oder solche zur Erwerbung, Sicherung und Erhaltung von Einnahmen vorliegen, erörtert.

3. Die belangte Behörde hat eine ernsthafte Vermietungsabsicht des Beschwerdeführers hinsichtlich der während der Streitjahre unvermieteten Objekte als nicht klar erwiesen angesehen. Diese Schlußfolgerung hat sie in freier Beweiswürdigung getroffen. Das Schwergewicht der Beschwerde liegt in der Bekämpfung dieser Beweiswürdigung. Der Verwaltungsgerichtshof vermag im Rahmen der ihm insoweit zustehenden, eingeschränkten Kontrollbefugnis (vgl. Dolp, Die Verwaltungsgerichtsbarkeit, 3. Auflage, Seiten 548 f) aber keine Rechtswidrigkeit zu erkennen:

Der Beschwerdeführer meint, die belangte Behörde hätte - anstatt immer wieder Nachweise für seine Angaben zu verlangen - bereits sein Vorbringen als Beweis akzeptieren müssen, da seine volle Glaubwürdigkeit nicht ernsthaft in Zweifel gezogen werden könne, wobei er die langjährige Ausübung der Rechtsanwaltschaft, sein Lebensalter und seine Funktion als Präsident einer Rechtsanwaltskammer ins Treffen führt.

Die belangte Behörde war aber keineswegs verpflichtet, sich mit den Darlegungen des Beschwerdeführers über seine Vermietungsabsichten zu begnügen. Bindende Vereinbarungen, in denen diese Absichten ihren Niederschlag gefunden hätten, lagen nicht vor. Was sonstige, über Absichtserklärungen hinausgehende Umstände anlangt, so durfte die belangte Behörde insbesondere berücksichtigen, daß sämtliche streitgegenständlichen Objekte durch viele Jahre

hindurch nicht vermietet wurden, sodaß von einem bloß vorübergehenden Zustand der Einnahmenlosigkeit, wie er sich in Zusammenhang mit einer Erstvermietung oder einem Mieterwechsel durchaus ergeben mag, keine Rede sein kann. Daß es dem Beschwerdeführer während der Streitjahre an einer ausreichend ernsten Vermietungsabsicht fehlte, durfte die belangte Behörde auch daraus schließen, daß ihm ab 1988 unter dem Eindruck der Betriebsprüfung Vermietungen jeweils innerhalb verhältnismäßig kurzer Zeit gelangen. Der Beschwerdeführer spricht in seiner Beschwerde selbst davon, er habe sich zur Risikominderung damals (1988) zur Vermietung entschlossen. Vorher hatten seine Absichten offenbar zu einem solchen Entschluß noch nicht geführt. Weiters ist festzuhalten, daß der Beschwerdeführer trotz Vorhalt keine Nachweise für sein Vorbringen über Vermietungsbemühungen erbrachte. Es entspricht nicht der Lebenserfahrung, daß im Laufe so vieler Jahre hiezu keine Korrespondenz des Beschwerdeführers (eines Rechtsanwaltes) und seiner Verhandlungspartner angefallen wäre oder daß es hierfür keine namhaft zu machenden Zeugen gegeben hätte. Schließlich kann der Beschwerdeführer nicht entkräften, daß er im Laufe des Verwaltungsverfahrens mehrere, im angefochtenen Bescheid im einzelnen dargestellte Varianten zur Erklärung der Nichtvermietung angeboten hat, mag er in der Beschwerde auch deren Gemeinsamkeiten betonen.

4. Im einzelnen ist der Beweiswürdigungsrüge noch folgendes entgegenzuhalten:

Der Beschwerdeführer bringt vor, der festgestellte Sachverhalt sei insofern unrichtig, als seine Einheiten in der U-Straße erst 1983 fertiggestellt worden seien. In der mündlichen Verhandlung über die Berufung hat er jedoch den diesbezüglichen Vortrag aus Aktenbestandteilen, wonach die Anlage 1981 bezogen wurde und 1982 die Benützungsbewilligung erfolgte, bestätigt. Es war daher nicht rechtswidrig, wenn die belangte Behörde diesen Sachverhalt als erwiesen angenommen hat. Offenbar verwechselt der Beschwerdeführer den Zeitpunkt der Fertigstellung mit jenem der Endabrechnung.

Im Rahmen seiner Bemerkungen zu Grundsätzen der freien Beweiswürdigung bringt der Beschwerdeführer vor, die Behörde müsse logische Gründe anführen, wenn sie einem Beweis nicht folgen wolle. Die belangte Behörde hat die Angaben des Beschwerdeführers aber keineswegs ohne weiters als unglaubwürdig und unbeachtlich abgetan, sondern sich mit ihnen ausführlich und eingehend auseinandergesetzt. Daß sie hiebei - außerhalb eines Strafverfahrens - den Ausdruck "Verantwortung" gebraucht hat, begründet keine Rechtswidrigkeit. Das Beschwerdevorbringen, dem Beschwerdeführer werde ohne jedes Argument die Glaubwürdigkeit abgesprochen, ist angesichts der umfangreichen Erörterungen der belangten Behörde unverständlich.

Die Vorlage von Baubewilligung, Einspruch gegen den Bebauungsplan und Bebauungsstudie mag geeignet sein darzutun, daß der Beschwerdeführer eine entsprechende Verwertungsmöglichkeit erwog, sie stellt aber nicht den von der belangten Behörde geforderten Nachweis für die Vermietungsbemühungen des Beschwerdeführers in den Streitjahren dar.

Der Beschwerdeführer bemängelt auch, daß im angefochtenen Bescheid nicht zwischen Sachverhaltsfeststellungen, Beweiswürdigung und rechtlicher Beurteilung unterschieden werde. Es ist aber nicht erkennbar, warum ein allfälliger Mangel im Aufbau der Entscheidung im Sinne des § 42 Abs. 2 Z. 3 lit. c VwGG wesentlich sein soll.

Zur Argumentation, es wäre geradezu unsinnig, Objekte zu erwerben, ohne daraus Einkünfte erzielen zu wollen, ist zu bemerken, daß derartige Anschaffungen ihren Grund durchaus auch im Wunsch nach sicherer Vermögensanlage, allenfalls spekulativer Art, haben können. Selbst in seiner Beschwerde weist der Beschwerdeführer für das Projekt U-Straße auf die sich wegen der ständigen weiteren Verbauung des Gebietes, welches die letzte Baulandreserve für größere Wohnobjekte darstelle, zunehmend verbessernde Geschäftslage hin. Derartige Erwägungen können aber nicht nur im Zusammenhang mit der Erzielung höherer Mieten, sondern auch mit einer Verwertung durch Verkauf nach Anstieg der Immobilienpreise angestellt werden. Aus dem Erwerb der Objekte kann jedenfalls nicht ohne weiteres zwingend auf eine ernste Vermietungsabsicht geschlossen werden.

Auch der Schluß, die Anschaffung der Objekte in der U-Straße müsse zur Erzielung von Einkünften vorgenommen worden sein, weil die Finanzierung mit Eigenmitteln erfolgt sei, ist nicht überzeugend. Dieser Umstand kann ebenfalls dafür sprechen, daß für den Beschwerdeführer die Vermögensanlage im Vordergrund stand, während seinen Vermietungsplänen - ohne den wirtschaftlichen Zwang, Fremdfinanzierungskosten abzudecken - die notwendige Ernstlichkeit fehlte.

Was die wiederholten Ausführungen über die einheitliche Planung und Verwertung des Gesamtprojektes U-Straße anlangt, hat die belangte Behörde ohnehin festgestellt, der Beschwerdeführer habe die Möglichkeit einer Erzielung von

Einkünften aus Vermietung und Verpachtung im Rahmen eines solchen Gesamtprojektes ins Auge gefaßt. Allerdings wurde das Zusatzprojekt nie realisiert. Ob eine Realisierung wirtschaftlich vertretbar gewesen wäre, hatte die belangte Behörde nicht zu untersuchen, weshalb die diesbezüglichen Beschwerdeausführungen ins Leere gehen. Der Verwaltungsgerichtshof teilt die Auffassung der belangten Behörde, daß im Beschwerdefall die jahrelange Nichtvermietung der fertiggestellten Einheiten nicht mit der Hoffnung auf eine allenfalls effizientere Nutzung bei allfälliger Errichtung von Zubauten plausibel gemacht werden kann; ein klar und eindeutig nach außen hin in Erscheinung tretender Vermietungswille ergibt sich aus einem derart langen Zuwarten jedenfalls nicht.

Auch soweit der Beschwerdeführer den - ebenfalls nicht realisierten - Plan einer Raumnutzung durch eine von seiner Ehegattin zu gründende Rahmenfabrik (in der Rechtsform einer GmbH) ins Treffen führt, ist die Beweiswürdigung der belangten Behörde nicht als unschlüssig zu erkennen. Sie konnte sich hiebei insbesondere an den im hg. Erkenntnis vom 22. Jänner 1985, 84/14/0016, angestellten Erwägungen betreffend die Reservierung von Räumlichkeiten für eine GmbH, von deren ungewisser Geschäftsentwicklung die Vermietung abhing, orientieren. Eine rechnerische Darstellung des behaupteten späteren Ausgleiches der durch Nichtvermietung eingetretenen Einnahmenverluste hat der Beschwerdeführer unterlassen, sodaß dieses Vorbringen - als bloße Vermutung - nicht nachvollziehbar ist.

5. Der Beschwerdeführer bestreitet schließlich das Vorliegen von Liebhaberei und beruft sich auf die Liebhabereiverordnung. Im Beschwerdefall stellte sich aber nicht die Frage nach der Liebhaberei bei Vermietung und Verpachtung, sondern waren die hievon zu unterscheidenden Probleme "einnahmenloser" Werbungskosten (vgl. neuerlich das hg. Erkenntnis vom 22. September 1987, 86/14/0198, 0199) sowie (in umsatzsteuerrechtlicher Sicht) des Beginns und Endes der Unternehmertätigkeit (vgl. Kranich-Siegl-Waba, Kommentar zur Mehrwertsteuer, § 2 Tz 135 ff) zu behandeln, wie dies die belangte Behörde im Einklang mit der eingangs zitierten Rechtsprechung getan hat. Zu einer "Betätigung" im Sinne des Abschnittes I Art. I § 1 der Liebhabereiverordnung war es hinsichtlich der gegenständlichen, langjährig nicht vermieteten Räumlichkeiten mit Wirkung für die Streitjahre gar nicht gekommen.

Die vorliegende Beschwerde erweist sich somit als unbegründet, weshalb sie gemäß § 42 Abs. 1 VwGG abzuweisen war.

Die Kostenentscheidung beruht auf den §§ 47 ff VwGG in Verbindung mit der Verordnung BGBl. Nr. 104/1991.

**European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:VWGH:1992:1992140037.X00

**Im RIS seit**

23.06.1992

**Zuletzt aktualisiert am**

15.01.2010

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

© 2025 JUSLINE

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

[www.jusline.at](http://www.jusline.at)