

# TE Vwgh Erkenntnis 1991/3/13 90/13/0142

JUSLINE Entscheidung

⌚ Veröffentlicht am 13.03.1991

## Index

20/01 Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch (ABGB);  
32/02 Steuern vom Einkommen und Ertrag;

## Norm

ABGB §1091;  
EStG 1972 §2 Abs3 Z6;  
EStG 1972 §28;

## Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Mag. Hofstätter und die Hofräte Dr. Schubert, Dr. Drexler, Dr. Pokorny und Dr. Graf als Richter, im Beisein des Schriftführers Dr. Cerne, über die Beschwerde des P gegen den Bescheid der Finanzlandesdirektion für Wien, Niederösterreich und Burgenland vom 9. April 1990,

Zlen. 6/4-4154/85-06 und 6/4-4119/88-06, betreffend Umsatzsteuer 1984 bis 1986 und Einkommensteuer 1980 bis 1986, 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 die Streitjahre neben seinen Einkünften aus nichtselbständiger Arbeit Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung hinsichtlich verschiedener Liegenschaften, u.a. hinsichtlich der Liegenschaft in S. Streit besteht im verwaltungsgerichtlichen Verfahren ausschließlich darüber, ob es sich bei der Vermietung dieser Liegenschaft, auf der sich ein Einfamilienhaus befindet, um eine Einkunftsquelle gehandelt hat oder nicht.

In dem im Instanzenzug ergangenen angefochtenen Bescheid vertrat die belangte Behörde die Auffassung, es liege keine Einkunftsquelle vor, und setzte die Abgaben entsprechend fest.

Dagegen richtet sich die vorliegende Beschwerde, über die der Verwaltungsgerichtshof erwogen hat:

Die belangte Behörde ging davon aus, daß aus der Vermietung der genannten Liegenschaft in den Streitjahren negative Einkünfte (Überschüsse der Werbungskosten über die Einnahmen) in der Höhe von S 63.061,--, S 106.207,--, S 118.084,--, S 74.428,--, S 58.894,--, S 72.793,-- und S 19.808,-- erklärt worden seien. Der Beschwerdeführer, der

Geschäftsführer des Baustoffhandels seiner Ehegattin sei, habe vorgebracht, die Liegenschaft ab Juli 1986 auf Grund einer mündlichen Vereinbarung seiner Ehegattin für betriebliche Zwecke um S 7.000,-- pro Monat vermietet zu haben. Ende 1988 sei dieser Mietvertrag beendet und die Liegenschaft in der Folge veräußert worden.

In rechtlicher Hinsicht vertrat die belangte Behörde die Auffassung, die Vermietung der Liegenschaft, die keinen gesetzlichen Mietzinsbeschränkungen unterlegen sei, habe keine Einkunftsquelle dargestellt. Zurückzuführen sei dies in erster Linie auf den durch die Fremdfinanzierung verursachten hohen Zinsenaufwand, die erschwere Vermietbarkeit infolge bestehender Baumängel sowie die Abwohnung durch die Mieter. Das angeblich im Juni 1986 gegründete Mietverhältnis mit der Ehegattin des Beschwerdeführers sei nur vorgespiegelt worden, um den Anschein geänderter wirtschaftlicher Verhältnisse zumindest ab 1986 zu erwecken. Außerdem ergebe sich selbst bei Anerkennung des Mietvertrages insgesamt für die Gesamtdauer des Zeitraumes von 1980 bis 1988 ein erheblicher Gesamtverlust, der das Vorliegen einer Einkunftsquelle ausschließen würde. Das Mietverhältnis mit der Ehegattin entspreche nicht den Anforderungen, die der Verwaltungsgerichtshof für die steuerliche Anerkennung von Vereinbarungen zwischen nahen Angehörigen fordere. Der Mietvertrag sei nach außen nicht klar zum Ausdruck gekommen, habe keinen eindeutigen Inhalt gehabt und wäre zwischen Fremden schon im Hinblick auf die Höhe des behaupteten Mietzinses nicht unter gleichen Bedingungen abgeschlossen worden.

Bei der Entscheidung über die vorliegende Beschwerde ist zunächst zu beachten, daß die Liebhabereiverordnung, BGBl. Nr. 332/1990, auf den Beschwerdefall noch nicht anzuwenden war.

Nach ständiger Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes kommt als steuerlich relevante Einkunftsquelle nur eine Tätigkeit in Betracht, die auf Dauer gesehen Gewinne bzw. Einnahmenüberschüsse erwarten läßt (siehe das hg. Erkenntnis vom 30. Jänner 1991, Zl. 90/13/0058, und die dort zitierte Rechtsprechung sowie das dort zitierte Schrifttum). Als Einkunftsquelle könnte daher die Vermietung der gegenständlichen Liegenschaft nur dann angesehen werden, wenn sie auf Dauer gesehen zu einem Überschuß der Einnahmen über die Werbungskosten hätte führen können. Davon kann aber im vorliegenden Fall hinsichtlich der Jahre 1980 bis 1985 im Hinblick auf die tatsächlichen Werbungskostenüberschüsse von vornherein keine Rede sein.

Die belangte Behörde hat aber auch mit Recht die Auffassung vertreten, daß die vom Beschwerdeführer behauptete Vermietung an seine Ehegattin ab Juni 1986 schon deshalb zu keiner anderen Beurteilung führt, weil diese Vereinbarung steuerlich nicht anzuerkennen ist. Nach ständiger Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes (siehe dazu das hg. Erkenntnis vom 13. Februar 1991, Zl. 89/13/0223, mit weiterem Judikaturhinweis) setzt die steuerliche Anerkennung einer Vereinbarung zwischen nahen Angehörigen voraus, daß sie nach außen hinreichend zum Ausdruck kommt, weil sonst steuerliche Folgen willkürlich herbeigeführt werden könnten, daß sie einen eindeutigen, klaren und jeden Zweifel ausschließenden Inhalt hat und daß sie auch zwischen Fremden unter den gleichen Bedingungen abgeschlossen worden wäre.

Die vom Beschwerdeführer gegen die diesbezüglichen Ausführungen der belangten Behörde vorgetragenen Argumente überzeugen nicht. Die belangte Behörde hat nämlich aus der Rechtswidrigkeit der Doppelvermietung der Liegenschaft (für die Zeit vom Juli bis September 1986) nicht schlechthin den Schluß gezogen, schon deshalb könne auf die tatsächliche Gestaltung der Nutzungsüberlassung nicht eingegangen werden, sondern hat die Tatsache der Doppelvermietung bei der Frage der steuerlichen Anerkennung des Mietverhältnisses mit der Ehegattin unter dem Gesichtspunkt der ausreichenden Bestimmtheit und des Fremdvergleiches entsprechend mitberücksichtigt. Dagegen besteht aber kein Einwand, wenn man bedenkt, daß im Zeitpunkt der behaupteten Begründung des Mietverhältnisses mit der Ehegattin ein großer Teil der Liegenschaft anderweitig vermietet war und sich kein Fremder gefunden hätte, der die Liegenschaft, die in den vorangegangenen Jahren nicht um mehr als S 4.000,-- monatlich vermietet war und nach den Angaben des Beschwerdeführers anlässlich seiner niederschriftlichen Vernehmung am 12. Jänner 1989 von den "bisherigen Mieter immer in desolatem Zustand hinterlassen" wurde, um S 7.000,-- monatlich gemietet hätte. Da schon aus diesen zutreffenden Erwägungen der belangten Behörde das behauptete Mietverhältnis mit der Ehegattin des Beschwerdeführers nicht zu berücksichtigen war, kann dahingestellt bleiben, ob überhaupt ein Mietverhältnis begründet wurde oder ob dies nur zum Schein geschah.

Soweit der Beschwerdeführer der belangten Behörde vorwirft, sie habe es verabsäumt, die tatsächlich erbrachten Arbeitsleistungen des Liegenschaftsbenutzers M bei der Berechnung des Nutzungsentgeltes zu berücksichtigen, ist ihm zu erwidern, daß im Punkt IV des vorliegenden Mietvertrages mit dem genannten Mieter, der lediglich in den

Jahren 1981 und 1982 Bestandnehmer war, der monatliche Mietzins mit S 4.000,-- "zuzüglich S 150,-- Wassergeld" vereinbart wurde. Im Punkt XI dieses Vertrages ist von einem Umbau des ersten Stockes die Rede, der vom Mieter und einer weiteren Person unter Verwendung des vom Beschwerdeführer beigestellten Materials vorgenommen werden sollte. Die letzten beiden Zeilen dieses Punktes haben folgenden Wortlaut:

"In den Monaten März bis Oktober wurde eine mündliche Arbeitsvereinbarung von wöchentlich max. 10 Stunden a netto 50,-- getroffen."

Aus dieser Vertragsbestimmung kann nicht abgeleitet werden, daß der Mieter neben der Zahlung des Mietzinses (ohne gesonderte Bezahlung) Arbeitsleistungen als Gegenleistung für die Überlassung des Mietobjektes zu erbringen hatte. Dagegen spricht schon die Vereinbarung eines Stundenlohns. Dem Beschwerdeführer ist es daher mit dem Hinweis auf die vereinbarten Arbeitsleistungen des Mieters M nicht gelungen darzutun, daß ein monatlicher Mietzins von S 7.000,-- angemessen gewesen wäre.

Die abschließende Behauptung in der Beschwerde, daß unter Berücksichtigung der von der Ehegattin des Beschwerdeführers geleisteten Mietzinszahlungen und der tatsächlich erbrachten Arbeitsleistungen des Mieters M innerhalb des Beobachtungszeitraumes 1981 bis 1988 "ein - wenn auch bescheidener - Totalgewinn (Überschluß)" erzielt worden sei, wird nicht näher begründet und steht zudem mit dem Akteninhalt im Widerspruch.

Aus den dargelegten Gründen war die Beschwerde gemäß § 42 Abs. 1 VwGG als unbegründet abzuweisen.

Der Ausspruch über den Aufwandersatz gründet sich auf die §§ 47 ff VwGG in Verbindung mit der Verordnung BGBI. Nr. 104/1991.

**European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:VWGH:1991:1990130142.X00

**Im RIS seit**

13.03.1991

**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)