

Gericht

Verwaltungsgerichtshof

Entscheidungsdatum

21.10.2025

Geschäftszahl

Ro 2024/15/0013

Rechtssatz

In der bloßen Aufrechterhaltung eines bestehenden - auch eines mietrechtlich grundsätzlich unkündbaren - langfristigen Mietvertrages liegt keine unternehmerische Initiative der Fruchtgenussberechtigten. Dabei ist es unerheblich, in welcher Form eine solche Aufrechterhaltung des bestehenden Mietvertrags (Vertragseintritt in den bestehenden Vertrag oder formaler Neuabschluss zu den gleichen Konditionen) erfolgt, denn für die steuerliche Beurteilung der tatsächlichen Übertragung einer Einkunftsquelle ist nicht die äußere rechtliche Form, sondern allein die tatsächliche, nach außen in Erscheinung tretende Gestaltung der Dinge maßgeblich (vgl. VwGH 20.10.2021, Ra 2021/15/0008). In einem solchen Fall der Aufrechterhaltung bestehender Mietverhältnisse müsste der Fruchtgenussberechtigte, um ausnahmsweise dennoch eine Einkünftezurechnung an ihn zu rechtfertigen, in anderer Weise in Bezug auf das Vermietungsobjekt in ganz besonderem Ausmaß eine bedeutsame aktive Teilnahme am Wirtschaftsleben entfalten (vgl. etwa VwGH 20.3.2014, 2011/15/0174).

European Case Law Identifier

ECLI:AT:VWGH:2025:RO2024150013.J06