

Verwaltungsgerichtshof

Zl. 81/13/0123

I M N A M E N D E R R E P U B L I K !

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Mag. Hofstätter und die Hofräte Dr. Iro, Dr. Drexler, Dr. Pokorny und Dr. Fürnsinn als Richter, im Beisein des Schriftführers Rat Dr. König, über die Beschwerde der EB in W, vertreten durch Dr. Ewald Weninger, Rechtsanwalt in Wien VI, Mariahilferstraße 5, gegen die Berufungsentscheidung der Finanzlandesdirektion für Wien, Niederösterreich und Burgenland vom 8. Mai 1981, Zl. 6/1-1253/80, betreffend die Einkommensteuer 1977 und 1978, zu Recht erkannt:

Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

Die Beschwerdeführerin hat dem Bund Aufwendungen in der Höhe von S 2.400,-- binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

E n t s c h e i d u n g s g r ü n d e :

Der Ehemann der Beschwerdeführerin kaufte 1972 in Wien ein gemischt genutztes Grundstück. Am 19. Oktober 1976 schenkte er es der Beschwerdeführerin.

Die Beschwerdeführerin bezahlte 1976 und 1977 an ausscheidende Mieter Ablösen (Ausmietungen). Den dafür aufgewendeten Betrag aktivierte sie als zusätzliche An-schaffungskosten, um ihn bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung auf eine Restnutzungsdauer von 25 Jahren zur Abschreibung zu bringen.

Das Finanzamt ließ in den Einkommensteuerbescheiden 1977 und 1978 von diesen Ablösen (Ausmietungen) keine AfA zu. Die Beschwerdeführerin habe das

Grundstück 1979 verkauft und die vorgenommenen Ausmietungen hätten ausschließlich der Erhöhung des Grund- und Bodenwertes gedient.

Die Beschwerdeführerin erhob dagegen Berufung. Ablösezahlungen des Eigentümers eines Gebäudes an einen weichenden Mieter seien wegen der Erweiterung der rechtlichen und wirtschaftlichen Verfügungsmacht und der damit verbundenen Werterhöhung als aktivierungspflichtige Aufwendungen des Gebäudes zu behandeln.

Die Finanzlandesdirektion wies mit der nunmehr angefochtenen Berufungsentscheidung die Berufung ab. Der Beschwerdeführerin sei am 8. November 1977 die Bewilligung zum Abbruch des gesamten Hauses erteilt worden. Sie habe in der Folge das Objekt an eine Gemeinnützige Bau-, Wohn- und Siedlungsgenossenschaft verkauft. Der beachtliche Kaufpreis sei offensichtlich nur deshalb erzielbar gewesen, weil das Haus von den Mietern geräumt übergeben worden sei. Die Gemeinnützige Bau-, Wohn- und Siedlungsgenossenschaft, die seit 27. März 1980 eine Baubewilligung zur Errichtung eines neuen Wohnhauses besitze, habe das Objekt Ende 1980 abgebrochen. Aus diesem Vorgehen werde ersichtlich, daß die Beschwerdeführerin von Anfang an die Absicht gehabt habe, das „Haus abubrechen, bzw. zu verkaufen“. Dies sei auch der alleinige Grund gewesen, daß sie die Mieter zur Aufgabe ihrer Mietrechte veranlaßt und dafür Ablösen bezahlt habe. Diese Zahlungen hätten keinesfalls dem Erwerb bzw. der Vergrößerung der Einkunftsquelle gedient. Die Ablösezahlungen seien nicht in direktem Zusammenhang mit zukünftigen Mieteinnahmen gestanden, sondern im alleinigen Zusammenhang mit dem Abbruch bzw. Verkauf des Gebäudes. Sie könnten daher nicht als Werbungskosten, weder sofort noch im Wege der AfA, berücksichtigt werden.

Die Beschwerdeführerin behauptet in der gegen diese Berufungsentscheidung erhobenen Beschwerde, sie erachte sich in ihrem Recht dadurch verletzt, daß die

AfA von den Ablösebeträgen, die an Mieter bezahlt worden seien, keine Anerkennung gefunden haben.

Der Verwaltungsgerichtshof hat über diese Beschwerde erwogen:

Gemäß § 16 Abs. 1 EStG 1972 sind Werbungskosten Aufwendungen zur Erwerbung, Sicherung und Erhaltung der Einnahmen. Sie sind bei der Einkunftsart abzuziehen, bei der sie erwachsen sind.

Gemäß § 16 Abs. 1 Z. 8 leg. cit. sind Werbungskosten auch Absetzungen für Abnutzung und für Substanzverringerung (§ 7 leg. cit.).

Die Einordnung der Absetzungen für Abnutzung und für Substanzverringerung als Werbungskosten zeigt, daß die entsprechenden Anschaffungs- oder Herstellungskosten der Einnahmenerzielung dienen müssen. Dienen hingegen die Anschaffungs- oder Herstellungskosten nur dazu, den Wert des Vermögens zu erhöhen, ohne wenigstens auch Einnahmen zu erwerben, zu sichern oder zu erhalten - im vorliegenden Fall spricht die über Antrag der Beschwerdeführerin am 8. November 1977 erteilte Bewilligung zum Abbruch des gesamten Hauses unmißverständlich gegen die Erzielung von Einnahmen aus der Vermietung der durch die Leistung der Ablösen (Ausmietungen) freigewordenen Räume -, dann gebühren von solchen Anschaffungs- oder Herstellungskosten bei der Einkunftsart Vermietung und Verpachtung als Werbungskosten auch keine Absetzungen für Abnutzung.

Die Beschwerde ist daher - unter Absehen von der beantragten Verhandlung nach § 39 Abs. 2 lit. f VwGG 1965, weil die Schriftsätze der Parteien des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens und die dem Verwaltungsgerichtshof vorgelegten Akten des Verwaltungsverfahrens erkennen lassen, daß die mündliche Erörterung eine weitere Klärung der Rechtssache, insbesondere der getroffenen

Sachverhaltsfeststellungen, nicht erwarten läßt - gemäß § 42 Abs. 1 VwGG 1965 als unbegründet abzuweisen.

Die Kostenentscheidung stützt sich auf §§ 47 ff VwGG 1965 in Verbindung mit der Verordnung des Bundeskanzlers vom 7. April 1981, BGBl. Nr. 221.

W i e n , am 9. Juni 1982