

Gericht

Verwaltungsgerichtshof

Entscheidungsdatum

25.10.1994

Geschäftszahl

94/14/0080

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Dr. Weiss und die Hofräte Dr. Hnatek, Dr. Karger, Mag. Heinzl und Dr. Zorn als Richter, im Beisein des Schriftführers Mag. Fichtner, über die Beschwerde des H in N, vertreten durch Dr. A, Rechtsanwalt in W, gegen den Bescheid (Berufungsentscheidung) der Finanzlandesdirektion für Tirol (Berufungssenat I) vom 11. Mai 1994, Zl. 30.230-3/94, betreffend Einkommensteuer 1989 und 1990, zu Recht erkannt:

Spruch

Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

Der Beschwerdeführer hat dem Bund Aufwendungen in der Höhe von S 4.565,-- binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Begründung

Der Beschwerdeführer vermietete einen von ihm errichteten Neubau an eine Sparkasse. Im Zuge der Errichtung des Gebäudes hatte die Mieterin Wünsche hinsichtlich der Elektroinstallationen, die über die Standardausführung hinausgingen. Der Beschwerdeführer beauftragte die von ihm im Zuge der Gebäudeerrichtung beschäftigten Professionisten auch mit diesen Installationen. Die Fakturierung durch die Professionisten erfolgte an den Beschwerdeführer. Im März 1989 bezahlte die Mieterin dem Beschwerdeführer für diese "Vorfinanzierung" einen Betrag von rund S 140.000,--. Eine Rückzahlungspflicht des Beschwerdeführers hinsichtlich dieses Betrages an die Mieterin wurde auch für den Fall der Auflösung des Mietvertrages nicht getroffen.

Streit besteht darüber, ob es sich bei der Sonderausführung der Elektroinstallation um eine Mieterinvestition handelt, die beim Beschwerdeführer als "Durchlaufposten" zu behandeln ist, also nicht zu den Herstellungskosten des Beschwerdeführers für das Gebäude zählt und die dem Beschwerdeführer mangels einer Vereinbarung der Verrechnung mit dem Mietzins erst bei Ende des Mietverhältnisses zufließt (Ansicht des Beschwerdeführers), oder, ob die Sonderausführung der Elektroinstallation zu den Aufwendungen des Beschwerdeführers zählt und ob die Leistung der Mieterin vom März 1989 beim Beschwerdeführer mangels Rückzahlungs- oder Verrechnungspflicht gemäß § 19 Abs. 1 EStG 1988 bereits im Zuflußjahr zu versteuern ist (Ansicht der belangten Behörde).

Der Beschwerdeführer erachtet sich durch den angefochtenen Bescheid, dem die belangte Behörde diese ihre genannte Ansicht zugrundelegte, in seinem Recht auf Behandlung der von der Mieterin an ihn geleisteten Zahlung als "Mieterinvestition und damit herstellungskostenmindernd" verletzt. Er behauptet inhaltliche Rechtswidrigkeit und beantragt deshalb Bescheidaufhebung.

Die belangte Behörde hat die Akten des Verwaltungsverfahrens vorgelegt und in ihrer Gegenschrift die Abweisung der Beschwerde beantragt.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

Zu Unrecht meint der Beschwerdeführer, die Zahlung der Mieterin an ihn für die "Vorfinanzierung" der Sonderinstallationen stelle eine "Durchlaufpost" dar. Durchlaufende Posten sind gemäß § 16 Abs. 1 in Verbindung mit § 4 Abs. 3 EStG 1988 Beträge, die im Namen und für Rechnung eines anderen vereinnahmt und verausgabt werden. Da der Beschwerdeführer die Entgelte für die Sonderinstallationen im eigenen Namen und nicht im Namen eines anderen (der Mieterin) verausgabt hat, handelt es sich um keine durchlaufende Post. Die betreffenden Installationen wurden daher vom Beschwerdeführer für seine Einkunftsquelle (Vermietung und

Verpachtung) angeschafft bzw. hergestellt. Es handelt sich demgemäß um eine Anschaffung bzw. Herstellung des Vermieters (Beschwerdeführers).

Der Beschwerdeführer hat nie behauptet, die Sonderausführung der Elektroinstallationen zu treuen Händen für die Mieterin erworben zu haben (§ 24 Abs. 1 lit. c BAO). Dergleichen ist im Verfahren auch nicht hervorgekommen.

Der Ausdruck "Vorfinanzierung" oder "vorfinanzierte Kosten", den die Mieterin in ihrem Schreiben vom 7. August 1992, das der Berufung vom 31. August 1992 als Beweismittel beigelegt wurde, gebraucht hat, besagt über eine Stellung des Beschwerdeführers als Treuhänderin der Mieterin im Zusammenhang mit der Anschaffung der Sonderausführung der Elektroinstallationen nichts aus.

Daß die Mieterin den dem Beschwerdeführer überwiesenen Betrag ihrerseits aktiviert hat, ist schon deshalb belanglos, weil diese Tatsache über die Richtigkeit der Vorgangsweise nichts besagt. Abgesehen davon wäre wohl auch ein Baukostenzuschuß des Mieters von diesem wegen des Zusammenhanges mit dem Mietrecht wie ein solches zu aktivieren.

Auch im Hinblick auf den Beschwerdepunkt erübrigt sich daher ein Eingehen auf die Frage, ob die Sonderausführung im Rahmen der Elektroinstallationen nach der Verkehrsauffassung überhaupt als ein selbständiges, von der übrigen Installationsausstattung und dem Gebäude gesondertes Wirtschaftsgut angesehen werden könnte, an dem die Mieterin wirtschaftliches Eigentum hätte erwerben können.

Die belangte Behörde ist allerdings darauf hinzuweisen, daß in dem von ihr zitierten hg. Erkenntnis vom 13. April 1962, 1639/60, die von ihr behauptete Aussage nicht enthalten ist, Elektroinstallationen seien zweifelsfrei als Bestandteil eines Gebäudes anzusehen, in das sie eingebaut seien.

Die Leistung der Mieterin an den Beschwerdeführer als Vermieter unter dem Titel "Vorfinanzierung" bildete, wie die belangte Behörde ebenfalls richtig erkannt hat, eine Beteiligung des Mieters an den Baukosten des Vermieters, also einen Baukostenzuschuß, der mangels einer besonderen Vereinbarung weder mit dem Mietzins zu verrechnen noch zurückzuzahlen ist. Eine Rückzahlungs- oder Verrechnungspflicht hat der Beschwerdeführer auch nie behauptet.

Baukostenzuschüsse des Mieters an den Vermieter bilden im Rahmen der Einkunftsquelle Vermietung und Verpachtung, Einnahmen des Vermieters, die diesem grundsätzlich im Jahr der Zahlung zufließen.

Von einer "Anschaffungspreisminderung" kann entgegen der Meinung des Beschwerdeführers deshalb keine Rede sein, weil der Preis, den die Professionisten in Rechnung gestellt hatten, unverändert blieb.

Der Baukostenzuschuß ist keine Leistung, die durch § 3 EStG 1988 für steuerfrei erklärt ist.

Der Beschwerdeführer wird durch den angefochtenen Bescheid daher im Rahmen des Beschwerdepunktes in seinen Rechten nicht verletzt, weshalb seine Beschwerde gemäß § 42 Abs. 1 VwGG als unbegründet abzuweisen war.

Die Entscheidung über Aufwändersatz gründet sich auf die §§ 47 ff VwGG in Verbindung mit der Verordnung des Bundeskanzlers BGBl. Nr. 416/1994.