

Gericht

Verwaltungsgerichtshof

Entscheidungsdatum

30.01.2003

Geschäftszahl

99/15/0040

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Vizepräsident Dr. W. Pesendorfer und die Hofräte Dr. Sulyok, Dr. Fuchs, Dr. Zorn und Dr. Mairinger als Richter, im Beisein der Schriftführerin Dr. Reinisch, über die Beschwerde der Dr. F in K, vertreten durch Dr. Manfred Schnurer, Rechtsanwalt in 8010 Graz, Glacisstraße 69, gegen den Bescheid der Finanzlandesdirektion für Steiermark (Berufungssenat) vom 16. Dezember 1998, Zl. RV-014.95/1- 8/95, betreffend Einkommen- und Umsatzsteuer 1990 bis 1993, zu Recht erkannt:

Spruch

Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

Die Beschwerdeführerin hat dem Bund Aufwendungen in der Höhe von EUR 332 binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Begründung

Die Beschwerdeführerin vermietet seit 1982 eine Eigentumswohnung in Graz. Bis einschließlich des Jahres 1993 ist aus der Vermietung ein Gesamtverlust von ca 431.000 S entstanden. Einnahmenüberschüsse wurden in diesem Zeitraum lediglich in den Jahren 1984 (3.780 S), 1986 (13.364 S) und 1987 (4.965 S) erzielt.

Gegen die vorläufigen Einkommensteuer- und Umsatzsteuerbescheide 1990 bis 1993, mit welchen das Finanzamt die Vermietung der Eigentumswohnung als steuerlich unbeachtliche Liebhaberei qualifizierte, brachte die Beschwerdeführerin Berufung ein. Sie habe die Wohnung seinerzeit für ihre Mutter erworben. Da aber die Mutter vor Fertigstellung der Wohnung verstorben sei, sei die Wohnung vermietet worden. Wegen der Vermietung seien die Förderungsmittel versagt worden, weshalb an Stelle eines günstigen Darlehens mit einem Zinssatz von 1 % Zinsen von 9 bis 11 % hätten bezahlt werden müssen. Im Jahre 1994 werde die Beschwerdeführerin alle verfügbaren Mittel zur Darlehensabdeckung verwenden, weshalb im Jahr 1994 nur mehr ein geringer Verlust und im Jahr 1995 ein Einnahmenüberschuss entstehen werde.

Tatsächlich erklärte die Beschwerdeführerin in der Folge für die Folgejahre Verluste aus der Vermietung (1994: -47.265 S, 1995: -51.530 S, 1996: -16.775 S).

Mit dem angefochtenen Bescheid wies die belangte Behörde die Berufung unter Anwendung der LVO 1990, BGBl 322/1990, für die Jahre 1990 bis 1992 und der LVO 1993, BGBl 33/1993, für das Jahr 1993 (idF BGBl II 358/1997, weil die Beschwerdeführerin eine Optionserklärung iSd § 8 Abs 3 der Verordnung abgegeben hatte) als unbegründet ab. Im Zeitraum von 15 Jahren (1982 bis 1996) habe die Wohnungsvermietung zu einem Gesamtverlust von ca 546.000 S geführt. Es sei nicht erkennbar, ab welchem Zeitpunkt ein nachhaltiger Einnahmenüberschuss erzielbar sei. Die in der mündlichen Berufungsverhandlung vorgelegte Prognoserechnung, die auf einen Zeitraum von 23 Jahren abstelle (1982 bis 2005), sei deshalb nicht zielführend, weil an Stelle der tatsächlichen Mietzinse fiktive Mieten angesetzt worden seien; eine solche Vorgangsweise wäre nur dann zulässig, wenn für den Mietgegenstand gesetzliche Mietzinsbeschränkungen gelten würden, wofür aber die Voraussetzungen nicht vorlägen.

Der Verwaltungsgerichtshof hat über die gegen diesen Bescheid erhobene Beschwerde erwogen:

In der Beschwerde wird zunächst vorgebracht, die Beschwerdeführerin habe die Eigentumswohnung nicht zu Spekulationszwecken gekauft, sondern die "Anwartschaft" auf die Wohnung geerbt. Die Wohnung sei durchgehend vermietet worden. Die Beschwerdeführerin habe niemals darin gewohnt. Die Wohnung sei daher kein Wirtschaftsgut, das iSd § 1 Abs 2 LVO typischerweise einer besonderen, in der Lebensführung begründeten Neigung entspreche.

Diesem Vorbringen ist die Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes entgegenzuhalten (vgl. das hg Erkenntnis vom 5. Mai 1992, 92/14/0027), wonach eine Eigentumswohnung ein Wirtschaftsgut ist, das der Befriedigung des persönlichen Wohnbedürfnisses dient und sich deshalb nach der Verkehrsauffassung - auf diese wird in § 1 Abs 2 der LVO abgestellt - in einem besonderen Maß für eine Nutzung im Rahmen der Lebensführung eignet. Der Ordnungsgeber hat im gegebenen Zusammenhang nicht die Befriedigung des persönlichen Wohnbedürfnisses des sich Betätigenden gemeint. Es bildet folglich kein Hindernis für die Einstufung als Wirtschaftsgut im Sinne des § 1 Abs 2 LVO, dass die Beschwerdeführerin die Wohnung nicht selbst bewohnt hat (und auch nicht beabsichtigt, sie in Zukunft selbst zu bewohnen). Die LVO 1993 idF BGBl II 358/1997 führt Eigentumswohnungen ohnedies ausdrücklich unter § 1 Abs 2 Z 3 an.

Die Beschwerde bringt weiters vor, in der Berufungsverhandlung habe die Beschwerdeführerin eine Prognoseberechnung vorgelegt. Im gegenständlichen Fall sei zu beachten, dass der ursprünglich geförderte Kredit durch die Steiermärkische Landesregierung aufgekündigt worden sei und daher durch eine freie Finanzierung habe ersetzt werden müssen. Diese hohe Zinsenbelastung könne der Beschwerdeführerin nicht vorgeworfen werden. Solcherart führe die Prognoserechnung zu einem Gesamt-Einnahmenüberschuss innerhalb von 22 Jahren. Ginge man bei der Prognose nicht von gesetzlichen Einnahmebeschränkungen aus, so ergäbe sich ein höherer Mietzins und damit ein früherer Amortisationszeitpunkt. Auch wenn die Betriebskosten in die Prognoserechnung aufgenommen worden wären, hätte dies zu einem früheren Amortisationszeitpunkt geführt.

Der Verwaltungsgerichtshof hat wiederholt ausgesprochen (vgl. etwa das hg Erkenntnis vom 22. November 2001, 98/15/0056), dass für Zeiträume, in welchen die LVO 1990 oder die LVO 1993 in der Stammfassung zur Anwendung kommen, die Liegenschaftsvermietung dann als Liebhaberei zu qualifizieren ist, wenn nach der konkret ausgeübten Art der Vermietung nicht innerhalb eines Zeitraumes von ca 20 Jahren ein "Gesamtgewinn" bzw. Gesamteinnahmenüberschuss erzielbar ist. Nach § 2 Abs 4 der LVO 1993 idF BGBl II 1997/358 gilt bei der Eigentumswohnungsvermietung als absehbarer Zeitraum, innerhalb dessen ein Gesamteinnahmenüberschuss erzielbar sein muss, ein Zeitraum von 20 Jahren ab Beginn der entgeltlichen Überlassung.

Im gegenständlichen Falle wird auch nach dem Beschwerdevorbringen ein Gesamteinnahmenüberschuss erst nach 22 Jahren erreicht. Im Hinblick auf das Überschreiten des Zeitraumes von 20 Jahren kann es nicht als rechtswidrig angesehen werden, dass die belangte Behörde die in Rede stehende Betätigung als steuerlich unbeachtliche Liebhaberei qualifiziert hat. Unverständlich ist das Beschwerdevorbringen, wonach sich ein "früherer Amortisationszeitpunkt" ergeben hätte, wenn in die Prognoserechnung die Betriebskosten aufgenommen worden wären, wären doch in diesem Fall die Betriebskosten auch auf der Ausgabe- und sohin als Werbungskosten anzusetzen. Der Hinweis in der Beschwerde, es ergäbe sich ein höherer Mietzins, wenn man von keinen gesetzlichen Mietzinsbeschränkungen ausginge, verliert die Feststellung des angefochtenen Bescheides, wonach die in Rede stehende Wohnung nicht die Voraussetzungen für die Anwendbarkeit der Mietzinsbeschränkungen nach dem MRG erfüllt, aus den Augen. Dass bei der Prognoserechnung die Fremdkapitalkosten mit marktüblichen Zinssätzen anzusetzen sind, ergibt sich daraus, dass - wie dies auch in der Beschwerde vorgebracht wird - für vermietete Eigentumswohnungen die Finanzierung durch "geförderte" Kredite nicht in Betracht kommt.

Die Beschwerde erweist sich sohin insgesamt als unbegründet, weswegen sie gemäß § 42 Abs 1 VwGG abzuweisen war.

Die Kostenentscheidung stützt sich auf §§ 47 ff VwGG iVm der Verordnung BGBl II 502/2001.

Wien, am 30. Jänner 2003