

Gericht

Verwaltungsgerichtshof

Entscheidungsdatum

02.09.2009

Geschäftszahl

2008/15/0057

Rechtssatz

Die Vermietung einer Liegenschaft oder die Vermietung von Liegenschaftsteilen mindert zwangsläufig den Kaufpreis für diese Liegenschaft, wenn die dafür vereinbarte Miete vom (potentiellen) Verkäufer vorweg vereinnahmt wird und der (potentielle) Käufer die dem Mieter eingeräumten Rechte gegen sich gelten lassen muss. Die Umdeutung des steuerpflichtigen Mietentgeltes in einen steuerfreien Schadenersatz rechtfertigt dieser Umstand nicht. Im vorliegenden Fall haben die Miteigentümer einer Liegenschaft mit einem Mobilfunkbetreiber einen Standortmietvertrag für die Errichtung und den Betrieb eines Handymastes abgeschlossen. Der hier an den Abgabepflichtigen (einen der Miteigentümer) ausbezahlte Betrag von 250.000 S ist als Entgelt für die Benützung jener Liegenschaftsteile anzusehen, die für die Errichtung und den Betrieb der Telekommunikationsanlage erforderlich waren. Eine Aufteilung dieses Betrages in ein Entgelt für die Benützung der Liegenschaft und in ein Entgelt für die Wertminderung ist im vorliegenden Fall nicht geboten, weil dem Mobilfunkbetreiber nicht das Recht eingeräumt wurde, die Liegenschaft auf Dauer zu nutzen (vgl. dazu die Ausführungen von Doralt in EStG9, § 28 Tz 28ff, zu der mit dem gegenständlichen Fall vergleichbaren entgeltlichen Duldung einer Servitut und die dort zitierte Judikatur). Es stößt auf keine vom Verwaltungsgerichtshof aufzugreifenden Bedenken, den genannten Betrag als Miete zu qualifizieren und unter die Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung zu subsumieren.