

Gericht

Verwaltungsgerichtshof

Entscheidungsdatum

25.05.2022

Geschäftszahl

Ra 2022/15/0009

Beachte

Miterledigung (miterledigt bzw zur gemeinsamen Entscheidung verbunden):

Ra 2022/15/0010

Ra 2022/15/0011

Rechtssatz

Nach der - zur Rechtslage vor dem 1. StabG 2012 ergangenen - Rechtsprechung des VwGH zu § 7 Abs. 3 KStG 1988 unterliegenden Körperschaften sind bei der Prüfung, ob die Immobilienvermietung einer GmbH Liebhaberei darstellt, Veräußerungsgewinne - obwohl bei der GmbH grundsätzlich steuerpflichtig - nur dann in die Prognoserechnung iSd § 2 Abs. 3 oder 4 LiebhabereiV 1993 einzubeziehen, wenn bereits eindeutige Maßnahmen zur Veräußerung gesetzt worden sind (vgl. VwGH 28.4.2009, 2006/13/0140). Wie dem Erkenntnis des VwGH 2006/13/0140 zu entnehmen ist, kann ein nur allenfalls erzielbarer Veräußerungsgewinn nicht in die Liebhabereibetrachtung einbezogen werden. Der VwGH sieht sich durch die Neufassung des § 30 EStG 1988 (mit dem 1. StabG 2012) nicht veranlasst, von dieser Rechtsprechung abzugehen. Anders als bei der Einkommensteuer, bei der die Einkünfte aus der Überlassung einer Liegenschaft und aus deren Veräußerung unterschiedliche Einkunftsarten darstellen, die einem jeweils anderen Besteuerungsregime unterliegen, bewirkt zwar § 7 Abs. 3 KStG 1988 bei den dieser Vorschrift unterliegenden Körperschaften, dass alle Einkünfte den Einkünften aus Gewerbebetrieb zuzurechnen sind, also keine Unterscheidung in Einkünfte aus der Überlassung und solche aus der Veräußerung von Wirtschaftsgütern erfolgt und derselbe Steuersatz anzuwenden ist. Deshalb kann bei solchen Körperschaften auch eine Veräußerung der Liegenschaft grundsätzlich bei der Prognoserechnung für die Liebhaberei berücksichtigt werden. § 2 Abs. 3 LiebhabereiV 1993 sieht wie § 2 Abs. 4 LiebhabereiV 1993 aber vor, dass die Einkunftsquelleneigenschaft einer Betätigung im Zusammenhang mit der entgeltlichen Überlassung von Gebäuden innerhalb eines absehbaren Zeitraumes zu beurteilen ist, sodass Umstände, die nur allenfalls oder nach Ablauf der in § 2 Abs. 3 oder 4 LiebhabereiV 1993 angesprochenen absehbaren Zeiträume eintreten könnten, nicht zu berücksichtigen sind (vgl. erneut VwGH 2006/13/0140). Bei § 7 Abs. 3 KStG 1988 unterliegenden Körperschaften können daher weiterhin jene Veräußerungen, die konkret und nachweislich innerhalb der absehbaren Zeiträume des § 2 Abs. 3 oder 4 LiebhabereiV 1993 vorgenommen werden sollen oder worden sind, in die nach diesen Bestimmungen vorzunehmende Prognose, aufgrund derer die Einkunftsquelleneigenschaft der Vermietung beurteilt wird, einbezogen werden.

European Case Law Identifier

ECLI:AT:VWGH:2022:RA2022150009.L06