

TE Vwgh Erkenntnis 2016/3/30 2013/13/0015

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 30.03.2016

Index

22/03 Außerstreitverfahren;
23/04 Exekutionsordnung;
32/01 Finanzverfahren allgemeines Abgabenrecht;
32/02 Steuern vom Einkommen und Ertrag;
33 Bewertungsrecht;

Norm

BAO §184;
EStG 1988 §16 Abs1 Z8 litb;
EStG 1988 §6 Z9 litb;
LiegenschaftsbewertungsG 1992;
RealschätzO 1897;

1. BAO § 184 heute
2. BAO § 184 gültig ab 01.01.1962
1. EStG 1988 § 16 heute
2. EStG 1988 § 16 gültig ab 01.01.2027 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 62/2026
3. EStG 1988 § 16 gültig von 24.12.2025 bis 31.12.2026 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 97/2025
4. EStG 1988 § 16 gültig von 01.01.2025 bis 23.12.2025 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 144/2024
5. EStG 1988 § 16 gültig von 01.01.2025 bis 09.10.2024 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 110/2024
6. EStG 1988 § 16 gültig von 10.10.2024 bis 31.12.2024 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 144/2024
7. EStG 1988 § 16 gültig von 01.01.2024 bis 22.12.2023 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 108/2022
8. EStG 1988 § 16 gültig von 01.01.2024 bis 19.07.2022 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 18/2021
9. EStG 1988 § 16 gültig von 23.12.2023 bis 09.10.2024 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 153/2023
10. EStG 1988 § 16 gültig von 20.07.2022 bis 22.12.2023 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 108/2022
11. EStG 1988 § 16 gültig von 26.03.2021 bis 19.07.2022 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 52/2021
12. EStG 1988 § 16 gültig von 08.01.2021 bis 25.03.2021 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 18/2021
13. EStG 1988 § 16 gültig von 25.07.2020 bis 07.01.2021 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 96/2020
14. EStG 1988 § 16 gültig von 30.10.2019 bis 24.07.2020 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 103/2019
15. EStG 1988 § 16 gültig von 15.08.2015 bis 29.10.2019 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 118/2015
16. EStG 1988 § 16 gültig von 30.12.2014 bis 14.08.2015 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 105/2014
17. EStG 1988 § 16 gültig von 01.05.2013 bis 29.12.2014 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 53/2013
18. EStG 1988 § 16 gültig von 21.03.2013 bis 30.04.2013 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 53/2013

19. EStG 1988 § 16 gültig von 15.12.2012 bis 20.03.2013 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 112/2012
20. EStG 1988 § 16 gültig von 31.12.2010 bis 14.12.2012 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 111/2010
21. EStG 1988 § 16 gültig von 27.06.2008 bis 30.12.2010 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 85/2008
22. EStG 1988 § 16 gültig von 29.12.2007 bis 26.06.2008 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 99/2007
23. EStG 1988 § 16 gültig von 24.05.2007 bis 28.12.2007 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 24/2007
24. EStG 1988 § 16 gültig von 27.06.2006 bis 23.05.2007 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 100/2006
25. EStG 1988 § 16 gültig von 28.10.2005 bis 26.06.2006 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 115/2005
26. EStG 1988 § 16 gültig von 31.12.2004 bis 27.10.2005 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 180/2004
27. EStG 1988 § 16 gültig von 05.06.2004 bis 30.12.2004 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 57/2004
28. EStG 1988 § 16 gültig von 21.08.2003 bis 04.06.2004 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 71/2003
29. EStG 1988 § 16 gültig von 05.10.2002 bis 20.08.2003 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 155/2002
30. EStG 1988 § 16 gültig von 14.08.2002 bis 04.10.2002 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 132/2002
31. EStG 1988 § 16 gültig von 19.12.2001 bis 13.08.2002 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 144/2001
32. EStG 1988 § 16 gültig von 27.06.2001 bis 18.12.2001 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 59/2001
33. EStG 1988 § 16 gültig von 15.07.1999 bis 26.06.2001 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 106/1999
34. EStG 1988 § 16 gültig von 01.05.1996 bis 14.07.1999 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 201/1996
35. EStG 1988 § 16 gültig von 05.05.1995 bis 30.04.1996 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 297/1995
36. EStG 1988 § 16 gültig von 01.12.1993 bis 04.05.1995 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 818/1993
37. EStG 1988 § 16 gültig von 31.12.1991 bis 30.11.1993 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 695/1991
38. EStG 1988 § 16 gültig von 30.12.1989 bis 30.12.1991 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 660/1989
39. EStG 1988 § 16 gültig von 30.07.1988 bis 29.12.1989

1. EStG 1988 § 6 heute
2. EStG 1988 § 6 gültig ab 22.07.2023 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 110/2023
3. EStG 1988 § 6 gültig von 01.04.2023 bis 21.07.2023 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 110/2023
4. EStG 1988 § 6 gültig von 01.03.2022 bis 31.03.2023 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 10/2022
5. EStG 1988 § 6 gültig von 08.01.2021 bis 28.02.2022 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 3/2021
6. EStG 1988 § 6 gültig von 30.10.2019 bis 07.01.2021 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 103/2019
7. EStG 1988 § 6 gültig von 01.01.2019 bis 29.10.2019 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 62/2018
8. EStG 1988 § 6 gültig von 31.12.2016 bis 31.12.2018 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 117/2016
9. EStG 1988 § 6 gültig von 01.01.2016 bis 30.12.2016 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 163/2015
10. EStG 1988 § 6 gültig von 01.01.2016 bis 31.12.2015 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 118/2015
11. EStG 1988 § 6 gültig von 15.08.2015 bis 31.12.2015 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 118/2015
12. EStG 1988 § 6 gültig von 14.01.2015 bis 14.08.2015 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 22/2015
13. EStG 1988 § 6 gültig von 15.12.2012 bis 13.01.2015 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 112/2012
14. EStG 1988 § 6 gültig von 01.04.2012 bis 14.12.2012 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 112/2012
15. EStG 1988 § 6 gültig von 01.04.2012 bis 31.03.2012 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 22/2012
16. EStG 1988 § 6 gültig von 01.04.2012 bis 31.03.2012 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 76/2011
17. EStG 1988 § 6 gültig von 01.04.2012 bis 31.03.2012 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 111/2010
18. EStG 1988 § 6 gültig von 16.06.2010 bis 31.03.2012 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 34/2010
19. EStG 1988 § 6 gültig von 29.12.2007 bis 15.06.2010 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 99/2007
20. EStG 1988 § 6 gültig von 24.05.2007 bis 28.12.2007 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 24/2007
21. EStG 1988 § 6 gültig von 27.06.2006 bis 23.05.2007 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 100/2006
22. EStG 1988 § 6 gültig von 31.12.2005 bis 26.06.2006 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 161/2005
23. EStG 1988 § 6 gültig von 10.06.2005 bis 30.12.2005 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 34/2005
24. EStG 1988 § 6 gültig von 31.12.2004 bis 09.06.2005 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 180/2004
25. EStG 1988 § 6 gültig von 05.10.2002 bis 30.12.2004 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 155/2001
26. EStG 1988 § 6 gültig von 06.01.2001 bis 04.10.2002 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 2/2001
27. EStG 1988 § 6 gültig von 30.12.2000 bis 05.01.2001 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 142/2000
28. EStG 1988 § 6 gültig von 15.07.1999 bis 29.12.2000 zuletzt geändert durch BGBl. II Nr. 79/2000
29. EStG 1988 § 6 gültig von 31.12.1996 bis 14.07.1999 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 797/1996
30. EStG 1988 § 6 gültig von 01.05.1996 bis 30.12.1996 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 201/1996

31. EStG 1988 § 6 gültig von 01.01.1995 bis 30.04.1996 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 21/1995
32. EStG 1988 § 6 gültig von 27.08.1994 bis 31.12.1994 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 681/1994
33. EStG 1988 § 6 gültig von 01.12.1993 bis 26.08.1994 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 818/1993
34. EStG 1988 § 6 gültig von 31.12.1991 bis 30.11.1993 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 699/1991
35. EStG 1988 § 6 gültig von 30.12.1989 bis 30.12.1991 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 660/1989
36. EStG 1988 § 6 gültig von 30.07.1988 bis 29.12.1989

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Dr. Fuchs und die Hofräte Dr. Nowakowski, Dr. Mairinger und Mag. Novak sowie die Hofrätin Dr. Reinbacher als Richter, im Beisein der Schriftführerin Mag. Fries, über die Beschwerde des Dr. S in W, vertreten durch die Prof Dr Thomas Keppert Wirtschaftsprüfung GmbH & Co KG, Wirtschaftsprüfer und Steuerberater in 1060 Wien, Theobaldgasse 19, gegen den Bescheid des unabhängigen Finanzsenates, Außenstelle Wien, vom 19. Dezember 2012, Zl. RV/0966-W/05, betreffend Einkommensteuer für die Jahre 2001 bis 2003, zu Recht erkannt:

Spruch

Der angefochtene Bescheid wird wegen Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften aufgehoben.

Der Bund hat dem Beschwerdeführer Aufwendungen in der Höhe von EUR 1.326,40 binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Begründung

1 Streitpunkt des Verfahrens ist die Ermittlung der fiktiven Anschaffungskosten als Bemessungsgrundlage der Absetzung für Abnutzung (AfA) für zwei vom Beschwerdeführer im Jahr 2001 von seinem Vater geerbte, benachbarte Mietwohnhäuser gleicher Bauart in einem an der Wiener Ringstraße gelegenen Häuserblock. Die denkmalgeschützten Gebäude wurden 1862 nach den Plänen derselben Architekten gemeinsam errichtet und dienten schon dem Vater des Beschwerdeführers zur Erzielung von Mieteinkünften.

2 Die Einkommensteuererklärungen des Beschwerdeführers für die Jahre 2001 und 2002, die er gemäß § 16 Abs. 1 Z 8 lit. b zweiter Satz EStG 1988 (in der Fassung vor dem Schenkungsmeldegesetz 2008) mit dem Antrag auf Zugrundelegung der fiktiven Anschaffungskosten verband, führten zu einer Außenprüfung, die mit Bericht vom 30. März 2005 abgeschlossen wurde. 2 Die Einkommensteuererklärungen des Beschwerdeführers für die Jahre 2001 und 2002, die er gemäß Paragraph 16, Absatz eins, Ziffer 8, Litera b, zweiter Satz EStG 1988 (in der Fassung vor dem Schenkungsmeldegesetz 2008) mit dem Antrag auf Zugrundelegung der fiktiven Anschaffungskosten verband, führten zu einer Außenprüfung, die mit Bericht vom 30. März 2005 abgeschlossen wurde.

3 Den Erklärungen des Beschwerdeführers lagen Berechnungen des Hausverwalters H zugrunde, die zu 2/3 von mit 3 % Rendite ermittelten Ertragswerten und zu 1/3 von Sachwerten ausgingen und in denen jeweils 20 % für Grund und Boden abgezogen worden waren. Die auf dieser Grundlage ermittelte AfA von 2 % betrug EUR 51.117,73 für Haus 1 und EUR 67.233,44 für Haus 2. Im Zuge der Prüfung wurde vorgebracht, bei Vornahme dieser Berechnung hätten noch die Grundlagen für eine Ermittlung auf Basis von vergleichbaren Verkehrswerten ähnlicher Liegenschaften gefehlt, und es wurden nun - mit dem Ergebnis deutlich höherer als der zunächst berechneten Werte - zehn im Zeitraum März 2001 bis März 2003 veräußerte Liegenschaften im ersten Wiener Gemeindebezirk genannt, die vergleichbar seien. Die drei dafür am besten geeigneten seien die Objekte in der T-Straße, in der L-Gasse und am R-Platz.

4 Die Prüfer lehnten eine Anwendung des Vergleichswertverfahrens mangels Vergleichbarkeit der genannten Liegenschaften ab, gingen zu 1/6 von den Sachwerten (wie erklärt) und zu 5/6 von Ertragswerten (niedriger) aus, zogen 20 % Grundanteil ab und gelangten zu 2 % AfA in der Höhe von EUR 36.196,59 für Haus 1 und EUR 37.709,29 für Haus 2.

5 Gegen die auf den Prüfungsfeststellungen beruhenden Einkommensteuerbescheide vom 8. April 2005 für die Jahre 2001 und 2002 sowie den im Streitpunkt gleichartigen Einkommensteuerbescheid vom 4. Mai 2005 für das Jahr 2003 erhob der Beschwerdeführer Berufungen, in denen ein aus dem Preisgefüge der Vergleichsliegenschaften abgeleiteter Wert pro m² Nutzfläche in der Höhe von EUR 1.996,20 und daraus errechnete fiktive Anschaffungskosten von EUR 4.417.800 (Haus 1) und EUR 4.983.000 (Haus 2) geltend gemacht wurden, was nach Abzug von 20 % Grundanteil 2 % AfA in der Höhe von EUR 70.684,80 (Haus 1) und EUR 79.728,00 (Haus 2) ergab. Die zehn zunächst

herangezogenen Objekte seien vom Liegenschaftsbewerter der Magistratsabteilung 69 nach den vom Beschwerdeführer bekanntgegebenen Kriterien der Erbauung in der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts und des Verkaufs in zeitlicher Nähe zum Erbanfall ausgewählt worden. Im selben Zeitraum seien zu einem durchschnittlichen Preis pro m² Nutzfläche von EUR 2.809,99 neunzehn weitere Objekte im ersten Wiener Gemeindebezirk veräußert worden. Scheide man fünf davon, bei denen außergewöhnliche Verhältnisse vorgelegen seien, aus, so ergebe sich für die dann vierzehn weiteren Objekte ein Durchschnittspreis von EUR 1.863,43, unter Einbeziehung der bereits herangezogenen zehn Vergleichsliegenschaften für insgesamt 24 Objekte ein solcher von EUR 1.814,36 pro m² Nutzfläche. Der zu niedrigen Erstberechnung des Beschwerdeführers mit fiktiven Anschaffungskosten von EUR 3.194.872 (Haus 1) und EUR 3.361.672 (Haus 2) entsprächen hingegen Nutzflächenpreise von EUR 1.443,62 (Haus 1) und EUR 1.346,69 (Haus 2), der Berechnung der Prüfer mit fiktiven Anschaffungskosten von EUR 2.262.286,58 (Haus 1) und EUR 2.356.830,31 (Haus 2) nur solche von EUR 1.022,23 (Haus 1) und EUR 944,15 (Haus 2) pro m².

6 Das Finanzamt legte die Berufungen im Juni 2005 ohne Erlassung von Berufungsvorentscheidungen der belangten Behörde vor.

7 Mit Vorhalt vom 28. Februar 2011 brachte die belangte Behörde dem Beschwerdeführer die von ihr beabsichtigte Ermittlung der fiktiven Anschaffungskosten zur Kenntnis. Sie ging in der vorgehaltenen Berechnung bei Haus 1 zu 1/4 und bei Haus 2 zu 1/5 von den Sachwerten (wie erklärt) und im Übrigen von Ertragswerten (niedriger als erklärt, aber etwas höher als im Prüfungsbericht) aus, ermittelte auf diese Weise gewichtete Werte von umgerechnet EUR 2.653.797,79 (Haus 1) und EUR 2.738.978,39 (Haus 2) und gelangte nach Abzug von 20 % Grundanteil zu 2 % AfA in der Höhe von EUR 42.460,76 (Haus 1) und EUR 43.823,66 (Haus 2). Die unterschiedliche Gewichtung von Ertragswert zu Sachwert wurde in dem Vorhalt mit der unterschiedlich starken Abweichung der beiden Werte voneinander begründet.

8 Der vom Beschwerdeführer vertretenen Ansicht, bei Feststellbarkeit eines Preisgefüges aus zeitnahen Liegenschaftsübertragungen vergleichbarer Mietgrundstücke sei dieses maßgeblich, hielt die belangte Behörde entgegen, erstens sei dies aus dem Gesetz und der Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes nicht ableitbar und zweitens gelange die belangte Behörde "zum Ergebnis, dass hinsichtlich der berufsgegenständlichen Liegenschaften (...) keine vergleichbaren Liegenschaften vorliegen". Der Beschwerdeführer wurde ersucht, Stellung zu nehmen "und entsprechende Sachverständigengutachten betreffend die Liegenschaften (...) für die Ermittlung des Verkehrswertes vorzulegen".

9 In Beantwortung dieses Vorhalts legte der Beschwerdeführer mit Schriftsatz vom 5. September 2011 zu jeder der beiden Liegenschaften jeweils zwei Sachverständigengutachten vor, die in der Folge noch mit drei Schriftsätzen vom Mai und Juni 2012 ergänzt wurden. Der Gutachter R gelangte zu "fiktiven Anschaffungskosten" von EUR 4.620.000 (Haus 1) und EUR 5.090.000 (Haus 2), woraus er nach Hinzurechnung von 4,5 % Nebenkosten und Abzug von 20 % Grundanteil 2 % AfA in der Höhe von EUR 77.246,00 (Haus 1) und EUR 85.105,00 (Haus 2) errechnete. Der Gutachter K ermittelte einen "objektivierten Verkehrswert" (Ertragswert der bebauten Liegenschaft) von gerundet EUR 4.406.000 (Haus 1) und EUR 5.472.600 (Haus 2). Zu einer allfälligen Bewertung im Vergleichswertverfahren führte dieser Gutachter aus, im Einzelfall vorhandene Vergleichswerte seien nur eine "gewichtige Orientierungshilfe" sowie ein "Mittel zur Plausibilisierung" des auf andere Weise ermittelten Verkehrswertes und ihm lägen keine Vergleichswerte vor.

10 Den Berechnungen des Finanzamts und der belangten Behörde hielt der Beschwerdeführer in der Vorhaltsbeantwortung vom 5. September 2011 entgegen, bei der Ermittlung des Ertragswertes sei das Potential künftiger Ertragssteigerungen (über das die vier Gutachten detaillierte Berechnungen enthielten) jeweils nicht berücksichtigt worden. Die zu bewertenden Liegenschaften hätten im Jahr 2001 durchschnittlich Mieterträge zwischen EUR 3,80 und EUR 4,00 erzielt, die durchschnittlichen Mieten für vergleichbare Wohnungen und Geschäftslokale im ersten Bezirk seien laut Immobilien-Preisspiegel 2001 aber zwischen EUR 9,00 und EUR 11,00 gelegen. Zweitens lägen die vom Finanzamt und der belangten Behörde ermittelten fiktiven Anschaffungskosten deutlich unter den durchschnittlich im Jahr 2001 für Liegenschaften und Eigentumswohnungen im ersten Wiener Gemeindebezirk erzielten Verkaufspreisen und könnten sich somit in das Preisgefüge der zahlreichen Veräußerungsvorgänge nicht einordnen. In diesem Zusammenhang verwies der Beschwerdeführer u.a. auf das Erkenntnis des Verwaltungsgerichtshofes vom 10. August 2005, 2002/13/0132, VwSlg 8051/F.

11 Bei einem Erörterungsgespräch am 5. Juli 2012 brachte der Beschwerdeführer Verkaufspreise pro m² Nutzfläche für

Liegenschaften in der Z-Gasse (September 2003: EUR 2.597,46) und der O-Gasse (2007, entsprache einem Preis im Jahr 2001 von EUR 3.735,62) im ersten Wiener Gemeindebezirk zur Sprache. Das Finanzamt wurde unter Hinweis auf das zitierte Erkenntnis des Verwaltungsgerichtshofes ersucht, zur Vergleichbarkeit der drei im Zuge der Prüfung vom Beschwerdeführer besonders hervorgehobenen Liegenschaften T-Straße, L-Gasse und R-Platz Stellung zu nehmen.

12 Mit Schreiben vom 21. August 2012 vertrat das Finanzamt die Ansicht, zwei aktenkundige Gutachten betreffend die Objekte L-Gasse und R-Platz könnten als "Korrektiv" herangezogen werden, woraus sich eine AfA von EUR 56.056,64 (Haus 1) und EUR 51.781,78 (Haus 2) ergeben würde.

13 In seiner Gegenäußerung vom 6. November 2012 erstattete der Beschwerdeführer, wie schon in der Berufung, ein detailliertes Vorbringen zur Vergleichbarkeit dieser drei Liegenschaften, wobei er vor allem den Verkauf des Objektes R-Platz als besonders repräsentativ bezeichnete. Er verwies im Übrigen auf die Gutachten und legte zu deren Untermauerung nun ergänzend eine auf der Urkundensammlung des Grundbuches beruhende Aufstellung der Magistratsabteilung 69 - Liegenschaftsmanagement über insgesamt 82 Kaufpreise von Objekten mit Baujahren zwischen 1785 und 1913 im ersten Wiener Gemeindebezirk in den Jahren 1997 bis 2005 vor. Eine Auswertung dieser 82 Verkäufe ergebe einen durchschnittlichen Nutzflächenpreis pro m² in der Höhe von EUR 2.512,42. Den von den Gutachtern R und K ermittelten Werten entsprächen Preise von EUR 2.181,51 bzw. EUR 1.990,87 (Haus 1) und EUR 2.495,39 bzw. EUR 2.567,43 (Haus 2) pro m² Nutzfläche, während aus der mit Schreiben vom 28. Februar 2011 vorgehaltenen Berechnung der belangten Behörde nur Nutzflächenpreise von EUR 1.199,13 (Haus 1) und EUR 1.284,97 (Haus 2) pro m² resultierten. Die Berechnung der belangten Behörde verfehle damit das "vom VwGH verlangte Preisgefüge". Hinzu komme noch, dass die streitgegenständlichen Objekte nicht nur - wie vor einem Verkauf - optisch verbessert, sondern vom Vater des Beschwerdeführers grundlegend instandgesetzt worden seien und sich 2001 in einem wesentlich besseren Zustand befunden hätten als die 82 verkauften Objekte, sodass ihr tatsächlicher Verkehrswert noch bedeutend höher gewesen sein müsse.

14 Mit dem angefochtenen Bescheid gab die belangte Behörde den Berufungen teilweise statt, indem sie die AfA mit EUR 45.922,78 (Haus 1) und EUR 47.674,00 (Haus 2) bemaß.

15 Die in der Begründung dieser Entscheidung auf die Darstellung des Verfahrensganges (Seiten 2 bis 26) folgenden Erwägungen der belangten Behörde (Seiten 26 bis 45) bestehen - ohne einleitende Wiedergabe von Rechtsgrundlagen - fast ausschließlich (Seiten 26 bis 43) aus einer Kommentierung von Schriftsätzen des Beschwerdeführers und der vorgelegten Gutachten sowie an einer Stelle (Seite 40) der Stellungnahme des Finanzamts vom 21. August 2012.

16 Diese Ausführungen lauten auszugsweise:

"Die Vorgehensweise betreffend Bildung eines Preisgefüges von im fraglichen Gebiet getätigten Verkäufen ist nach Ansicht des unabhängigen Finanzsenates nur dann zielführend, wenn ein diesbezüglicher repräsentativer Querschnitt zwischen vergleichbaren Grundstücken möglich ist. Wenn - wie im berufsgegenständlichen Fall - keine vergleichbaren Grundstücke vorliegen, fehlt es an der Voraussetzung zur Bildung eines repräsentativen Querschnitts. (...)

(Eine Kritik des Beschwerdeführers an den Prüfern) trifft zwar zu, doch hat die Außenprüfung auch klar festgestellt, dass die drei genannten Liegenschaften, T-Straße, L-Gasse und R-Platz mit den berufsgegenständlichen Liegenschaften nicht vergleichbar sind. Während sich die berufsgegenständlichen Liegenschaften außerhalb des Rings befinden, liegen die Liegenschaften T-Straße und R-Platz innerhalb des Rings. Lediglich die Liegenschaft L-Gasse ist außerhalb des Rings situiert.

Hinsichtlich der Form der ‚Vergleichsliegenschaften‘ ist (das Objekt) T-Straße kein Eckhaus und 20,9 m lang und 22,5 m tief. (Das Objekt) L-Gasse ist zwar ein Eckhaus - wie die beiden berufsgegenständlichen Liegenschaften - betreffend die Form unterscheidet sich die (Liegenschaft) L-Gasse gegenüber (Haus 1) in ihrer Länge und Tiefe und gegenüber (Haus 2) in ihrer Tiefe. Die (Liegenschaft) L-Gasse hat eine Länge von 33 m an der R-Straße und 26 m an der L-Gasse und eine Tiefe von 26 m bzw. 33 m. Die (Liegenschaft Haus 1) hat an der E-Straße eine Länge von 30 m, an der E-Gasse eine Länge von 25 m und eine Tiefe von 14 m bzw. 20 m. Die (Liegenschaft Haus 2) ist von den Längenmaßen zwar gleich wie die (Liegenschaft) L-Gasse, weist jedoch in der Tiefe 16 m bzw. 13 m auf. Die Liegenschaft R-Platz ist ein Eckhaus, deren Längenmaße dagegen 18,4 m an der G-Straße und 25 m am R-Platz betragen. Somit sind die berufsgegenständlichen Liegenschaften in ihrer Form gegenüber den Liegenschaften T-Straße, L-Gasse und R-Platz nicht vergleichbar.

Auch die Ausmaße der Nutzflächen in m² und deren Aufteilung in Wohnnutzung und betriebliche Nutzung lässt eine Vergleichbarkeit der berufungsgegenständlichen Liegenschaften mit den Liegenschaften T-Straße, L-Gasse, R-Platz nicht zu. Während die Nutzfläche der (Liegenschaft) T-Straße 9.924 m², der (Liegenschaft) L-Gasse 2.987 m² und (der Liegenschaft) R-Platz

2.298 m² beträgt (siehe die drei erst im Rechtsmittelverfahren durch die Amtspartei vorgelegten Gutachten), betragen die Nutzflächen der (Liegenschaft Haus 1) 2.213 m² und der (Liegenschaft Haus 2) 2.483 m² (lt. Gutachten K). Dass die Nutzflächen der berufungsgegenständlichen Liegenschaften mit den ‚Vergleichsliegenschaften‘ nicht übereinstimmen, ist somit klar ersichtlich. Auch die Zusammensetzung der Erträge der drei ‚Vergleichsliegenschaften‘ ist mit den berufungsgegenständlichen Liegenschaften nicht vergleichbar. Die Erträge der (Liegenschaft Haus 1) werden zu 60 % durch Wohnungen und zu 40 % durch Geschäfte/gewerbliche Betriebe und die Erträge der (Liegenschaft Haus 2) zu 67 % durch Wohnungen und zu 33 % durch Geschäfte/gewerbliche Betriebe erwirtschaftet (siehe Gutachten R). Die Liegenschaft T-Straße wird zu 100 %, L-Gasse zu 34 % und R-Platz zu 51 % betrieblich genutzt (siehe das im BP-Verfahren an den Bw. gerichtete Schreiben vom 16. Februar 2005 samt Beilagen).

Schlussendlich haben sowohl die Grundstücks- als auch die Gebäudegrößen der berufungsgegenständlichen Liegenschaften andere Ausmaße als die ‚Vergleichsliegenschaften‘. Das Grundstück der Liegenschaft T-Straße ist 469 m² groß, wobei auf 388 m² ein Gebäude errichtet wurde; das Grundstück L-Gasse ist 852 m² groß und 736 m² sind verbaut; das Grundstück R-Platz ist 548 m² groß und auf 503 m² steht ein Gebäude. Bei der (Liegenschaft Haus 1) beträgt die Grundstücksgröße 648 m² und die Gebäudegröße 644 m²; bei der (Liegenschaft Haus 2) ist das Grundstück 721 m² groß, wobei auf 646 m² ein Gebäude steht. Die Größe des ungebundenen Bodenwertes macht daher bei der (Liegenschaft Haus 1) lediglich 4 m² und bei der (Liegenschaft Haus 2) 75 m² aus. Hinsichtlich der Liegenschaften T-Straße liegt ein ungebundener Bodenwert in Höhe von 81 m², L-Gasse in Höhe von 116 m² und R-Platz in Höhe von 45 m² vor. Auch aus diesen Werten ist ersichtlich, dass die berufungsgegenständlichen Liegenschaften nicht mit den drei Liegenschaften T-Straße, L-Gasse und R-Platz vergleichbar sind, sodass der unabhängige Finanzsenat zusammenfassend zur Ansicht gelangt, dass weder in der Größe, noch in der Form, noch in den Nutzflächen und deren wirtschaftliche Ertragsmöglichkeiten eine Vergleichbarkeit der berufungsgegenständlichen Liegenschaften mit den drei genannten Liegenschaften gegeben ist. (...)

(Im Schreiben vom 13. August 2004) vertritt der Bw. die Ansicht, dass der Ermittlung des Verkehrswertes auf Basis von tatsächlich stattgefundenen Verkäufen von vergleichbaren Liegenschaften Vorrang einzuräumen sei, gegenüber einer fiktiven Bewertung mit fiktiven Parametern. Diesem Vorbringen ist zu entgegnen, dass im vorliegenden Fall eben keine vergleichbaren Liegenschaften gegeben sind. (...)

Die Ausführungen zu einem durchschnittlichen Erwerbspreis pro m² Nutzfläche (...) sind für die Ermittlung fiktiver Anschaffungskosten deshalb nicht entscheidungswesentlich, weil darin keine Aussage getroffen wird, wie hoch der Gebäudeanteil und der Anteil für Grund und Boden ist. (...)

Soweit der Bw. im Schreiben vom 13. August 2004 schließlich vorbringt, der Ertragswert eines Hauses werde ganz wesentlich von den zu erwartenden zukünftigen Mietsteigerungsmöglichkeiten beeinflusst, ist der unabhängige Finanzsenat auch dieser Ansicht. (...) Konkrete Angaben, welche zukünftigen Mietsteigerungsmöglichkeiten zu erwarten sind, blieb der Bw. jedoch schuldig. (...)

Wie die Betriebsprüfung (...) zu Recht darlegt, sind die in der Kaufpreissammlung erfassten Daten nicht nach Grund/Boden und Gebäude getrennt. Bei den durch die MA 69 gesammelten Daten wird der Gesamtkaufpreis einer Liegenschaft durch die Nutzfläche derselben Liegenschaft dividiert und ein Preis pro m² ermittelt. Der so ermittelte Nutzflächenpreis für eine bebaute Liegenschaft in Wien beinhaltet somit beide für die steuerliche Ermittlung der AfA-Bemessungsgrundlage wesentlichen Werte, nämlich den Gebäudewert und den Wert des Grund und Bodens. Dass die Lage einer Liegenschaft bei einem Erwerbsvorgang jedoch eine wesentliche Rolle spielt, liegt auf der Hand. (...)

Voraussetzung (für eine Ermittlung fiktiver Anschaffungskosten anhand von Vergleichspreisen) allerdings ist, dass die Wertfaktoren der zu bestimmenden Liegenschaft und der Vergleichsobjekte in den wesentlichen preisbestimmenden Merkmalen (Alter, Ausstattung, Bauzustand und Ertrag) übereinstimmen oder wenn eine Übereinstimmung hinsichtlich aller preisbestimmenden Merkmale nicht besteht, eine zuverlässige Wertableitung aus den Vergleichspreisen möglich ist. Dass dies im vorliegenden Fall nicht zutrifft, hat der UFS (...) ausführlich dargelegt.

In Punkt 18 (des Berufungsvorbringens), Besonderheiten der drei Vergleichsliegenschaften, führte der Bw. aus, dass

betreffend die T-Straße mehr als der offizielle Kaufpreis aufgewendet worden sei (...) Auch hinsichtlich der Liegenschaft L-Gasse seien nach dem Verkauf umfangreiche Sanierungsarbeiten erforderlich gewesen, sodass auch bei dieser Liegenschaft der Nutzflächenpreis höher anzusetzen sei. Jedenfalls sei die Liegenschaft L-Gasse auf Grund der Nutzflächen und des Anteils der Wohn- und betrieblichen Zwecke durchaus mit den berufungsgegenständlichen Liegenschaften vergleichbar. Betreffend die Liegenschaft R-Platz sei das Haus (...) hinsichtlich der Kaufpreisgestaltung repräsentativ für Liegenschaftserwerbe im 1. Bezirk. Da der UFS zur Ansicht gelangt, für die berufungsgegenständlichen Liegenschaften können zur Ermittlung der fiktiven Anschaffungskosten keine Vergleichsliegenschaften herangezogen werden, erübrigt sich ein weiteres Eingehen auf die Besonderheiten der drei ‚Vergleichsliegenschaften‘. (...)

Hinsichtlich des Vorbringens, die geschätzten fiktiven Anschaffungskosten müssten durch die Vergleichswertmethode untermauert werden können, ist zu erwidern, dass im gegenständlichen Fall, die Vergleichswertmethode keine Anwendung finden kann, da eben keine vergleichbaren Verkaufsobjekte vorliegen. (...)

Mit Schriftsatz vom 5. September 2011 wendet der Bw. ein, dass sowohl der UFS als auch die Amtspartei in ihren Schätzungen die Möglichkeiten zukünftiger Ertragssteigerungen nicht beachtet hätten. Diesem Vorbringen ist zu erwidern, dass das Ertragswertverfahren ausschließlich auf zukünftige Erträge der Liegenschaften abstellt. Der Ertragswert ist stichtagsbezogen und wird auf Basis nachhaltig erzielbarer Erträge ermittelt (Ross-Brachmann, Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken und des Wertes baulicher Anlagen, 29. Aufl., S. 487). Im vorliegenden Berufungsfall wurde der für den Bw. pro Jahr verbleibende Ertrag (Zahlen aus der Schätzung des Herrn H) als Grundlage für die Bewertung herangezogen und kapitalisiert. Dass zukünftige Ertragssteigerungen nicht enthalten seien, ist somit nicht nachvollziehbar.

Wenn der Bw. desweiteren auf die durchschnittlichen Mieten für vergleichbare Wohnungen und Geschäftslokale laut Mietpreisspiegel 2001 Bezug nimmt, wonach die Erträge für durchschnittliche Mieten von Wohnungen und Geschäftslokale zwischen EUR 9,00 bis EUR 11,00 betragen würden, ist darauf hinzuweisen, dass im Immobilien-Preisspiegel 2001 diese Werte u. a. für Mietwohnungen gem. § 1 Abs. 4 MRG aufscheinen. Mietwohnungen gem. § 1 Abs. 4 MRG beinhalten jedoch einen frei vereinbarten Mietzins. Eben dieser Sachverhalt ist bei den Wohnungen der gegenständlichen Liegenschaften nicht gegeben. Der Umstand, dass die durchschnittlich erzielten Mieterträge der berufungsgegenständlichen Liegenschaften nicht in das Mietpreinsniveau lt. Immobilien-Preisspiegel 2001 passen, ist somit durch die Einbeziehung der Beträge von Herrn H ohne Zweifel berücksichtigt. (...) Wenn der Bw. desweiteren auf die durchschnittlichen Mieten für vergleichbare Wohnungen und Geschäftslokale laut Mietpreisspiegel 2001 Bezug nimmt, wonach die Erträge für durchschnittliche Mieten von Wohnungen und Geschäftslokale zwischen EUR 9,00 bis EUR 11,00 betragen würden, ist darauf hinzuweisen, dass im Immobilien-Preisspiegel 2001 diese Werte u. a. für Mietwohnungen gem. Paragraph eins, Absatz 4, MRG aufscheinen. Mietwohnungen gem. Paragraph eins, Absatz 4, MRG beinhalten jedoch einen frei vereinbarten Mietzins. Eben dieser Sachverhalt ist bei den Wohnungen der gegenständlichen Liegenschaften nicht gegeben. Der Umstand, dass die durchschnittlich erzielten Mieterträge der berufungsgegenständlichen Liegenschaften nicht in das Mietpreinsniveau lt. Immobilien-Preisspiegel 2001 passen, ist somit durch die Einbeziehung der Beträge von Herrn H ohne Zweifel berücksichtigt. (...)

Soweit das Finanzamt in seiner Stellungnahme vom 21. August 2012 die Ansicht vertritt die Verkehrswertgutachten der zwei Liegenschaften, und zwar betreffend die L-Gasse und den R-Platz, seien als Korrektiv für die Ermittlung des Anteils Grund und Boden der berufungsgegenständlichen Liegenschaften heranzuziehen, schließt sich der UFS dieser Meinung nicht an, da die drei genannten Liegenschaften eben nicht für Vergleichszwecke dienlich sind.

In der Gegenäußerung des Bw. vom 6. November 2012 führt der Bw. an, dass die fiktiven Anschaffungskosten in ein Preisgefüge einzuordnen seien (...) Diesem Vorbringen ist zu erwidern, dass der VwGH zwar ein Preisgefüge für vergleichbare Liegenschaften angenommen hat, da im gegenständlichen Fall jedoch keine vergleichbaren Liegenschaften vorliegen, ist ein diesbezügliches Preisgefüge nicht zu ermitteln. (...)

Wenn der Bw. ausführt, der ausgewiesene Nutzflächenpreis der Liegenschaft R-Platz sei besonders repräsentativ, da der Verkauf dieser Liegenschaft bewiesen habe, dass theoretische Ertragswerteermittlungen immer mit erzielten Preisen von Vergleichsobjekten auf dem Liegenschaftsmarkt zu überprüfen seien, gelangt der unabhängige Finanzsenat nicht zu dieser Ansicht. (...)

Nach Ansicht des UFS sind zum Beispiel Reihenhäuser, Eigentumswohnungen oder parzellierte Grundstücke, also einheitliche Objekte, miteinander vergleichbar. Im gegenständlichen Fall sind die Liegenschaften - wie oben schon ausgeführt - in Größe, Form und Nutzfläche unzweifelhaft unterschiedlich zur Liegenschaft R-Platz. (...)

Hinsichtlich der Vorlage von 82 Liegenschaftsverkäufen im

1. Bezirk in den Jahren 1997 bis 2005 mag es zwar zutreffen, dass mit zunehmender Anzahl an Vergleichspreisen der Verkehrswert an Repräsentativität zunimmt, dass der VwGH jedoch verlange, die fiktiven Anschaffungskosten müssten in ein Preisgefüge passen, sieht der UFS so nicht. Der VwGH hat vielmehr ausgesprochen, dass Informationen zur Ermittlung des fiktiven Anschaffungswertes einer Liegenschaft aus Verkaufspreisen vergleichbarer Liegenschaften gewonnen werden können (siehe VwGH vom 10. August 2005, 2002/13/0132). Wenn nun aber wie im gegenständlichen Fall keine vergleichbaren Liegenschaften vorliegen, ist auch die Ermittlung eines Preisgefüges, wie dies der Bw. anhand von 82 Liegenschaften darzustellen versucht, nicht entscheidungsrelevant. (...)

Daher ermittelt der UFS die fiktiven Anschaffungskosten der gegenständlichen Liegenschaften nach dem Ertragswertverfahren in Kombination mit dem Sachwertverfahren (siehe Vorhalt vom 28. Februar 2011)."

17 Dem folgt auf Seite 44 des angefochtenen Bescheides eine rechnerische Ermittlung der fiktiven Anschaffungskosten, die sich von der im Februar 2011 vorgehaltenen im Wesentlichen durch einen mit der "Toplage" begründeten Kapitalisierungszinssatz von 2,5 % statt 3 % sowie dadurch unterscheidet, dass bedingt durch den jetzt jeweils geringeren Abstand zwischen Sachwert (wie bisher, jeweils höher als der Ertragswert) und Ertragswert (etwas höher als bisher) die Gewichtung Sachwert zu Ertragswert 1 zu 2 (Haus 1, statt 1 zu 3) und 1 zu 3 (Haus 2, statt 1 zu 4) beträgt. Aus den resultierenden fiktiven Anschaffungskosten von EUR 2,870.173,63 (Haus 1) und EUR 2,979.625,04 (Haus 2) ergibt sich nach Abzug von jeweils 20 % Grundanteil die von der belangten Behörde ermittelte Höhe der 2 % AfA von EUR 45.922,78 (Haus 1) und EUR 47.674,00 (Haus 2).

18 Gegen diesen Bescheid richtet sich die vorliegende Beschwerde, über die der Verwaltungsgerichtshof nach Vorlage der Akten und Erstattung einer vom Beschwerdeführer mit einer Replik beantworteten Gegenschrift erwogen hat:

19 Nach § 16 Abs. 1 Z 8 EStG 1988 zählen zu den Werbungskosten auch die Absetzungen für Abnutzung und für Substanzverringerung (§§ 7 und 8). 19 Nach Paragraph 16, Absatz eins, Ziffer 8, EStG 1988 zählen zu den Werbungskosten auch die Absetzungen für Abnutzung und für Substanzverringerung (Paragraphen 7, und 8).

20 Nach dem ersten Absatz der verwiesenen Vorschrift des § 7 EStG 1988 sind bei Wirtschaftsgütern, deren Verwendung oder Nutzung durch den Steuerpflichtigen zur Erzielung von Einkünften sich erfahrungsgemäß auf einen Zeitraum von mehr als einem Jahr erstreckt (abnutzbares Anlagevermögen), die Anschaffungs- oder Herstellungskosten gleichmäßig verteilt auf die betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer abzusetzen (Absetzung für Abnutzung), wobei sich die betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer nach der Gesamtdauer der Verwendung oder Nutzung bemisst. 20 Nach dem ersten Absatz der verwiesenen Vorschrift des Paragraph 7, EStG 1988 sind bei Wirtschaftsgütern, deren Verwendung oder Nutzung durch den Steuerpflichtigen zur Erzielung von Einkünften sich erfahrungsgemäß auf einen Zeitraum von mehr als einem Jahr erstreckt (abnutzbares Anlagevermögen), die Anschaffungs- oder Herstellungskosten gleichmäßig verteilt auf die betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer abzusetzen (Absetzung für Abnutzung), wobei sich die betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer nach der Gesamtdauer der Verwendung oder Nutzung bemisst.

21 Als Bemessungsgrundlage der AfA bestimmt § 16 Abs. 1 Z 8 lit. a EStG 1988 grundsätzlich die tatsächlichen Anschaffungs- oder Herstellungskosten, während in lit. b dieser Vorschrift in der im vorliegenden Fall noch maßgeblichen Fassung vor dem Schenkungsmeldegesetz 2008, BGBl. I Nr. 85, Regelungen zur Bemessungsgrundlage für den Fall des unentgeltlichen Erwerbs des Gebäudes getroffen werden. Nach dem ersten Satz dieser Bestimmung ist diesfalls der gesamte Einheitswert für den letzten Feststellungszeitpunkt vor dem unentgeltlichen Erwerb zugrunde zu legen, während nach dem zweiten Satz auf Antrag auch die fiktiven Anschaffungskosten im Zeitpunkt des unentgeltlichen Erwerbes (§ 6 Z 9) anzusetzen sind. 21 Als Bemessungsgrundlage der AfA bestimmt Paragraph 16, Absatz eins, Ziffer 8, Litera a, EStG 1988 grundsätzlich die tatsächlichen Anschaffungs- oder Herstellungskosten, während in Litera b, dieser Vorschrift in der im vorliegenden Fall noch maßgeblichen Fassung vor dem Schenkungsmeldegesetz 2008, Bundesgesetzblatt , I Nr. 85, Regelungen zur Bemessungsgrundlage für den Fall des unentgeltlichen Erwerbs des Gebäudes getroffen werden. Nach dem ersten Satz dieser Bestimmung ist diesfalls der gesamte Einheitswert für den letzten Feststellungszeitpunkt vor dem unentgeltlichen Erwerb zugrunde zu legen,

während nach dem zweiten Satz auf Antrag auch die fiktiven Anschaffungskosten im Zeitpunkt des unentgeltlichen Erwerbes (Paragraph 6, Ziffer 9,) anzusetzen sind.

22 Die verwiesene Vorschrift des § 6 Z 9 EStG 1988 bestimmt in ihrer lit. b, dass im Falle der unentgeltlichen Übertragung einzelner Wirtschaftsgüter in das Betriebsvermögen eines anderen Steuerpflichtigen aus betrieblichem Anlass für den Empfänger als Anschaffungskosten der Betrag gilt, "den er für das einzelne Wirtschaftsgut im Zeitpunkt des Empfanges hätte aufwenden müssen (fiktive Anschaffungskosten)". 22 Die verwiesene Vorschrift des Paragraph 6, Ziffer 9, EStG 1988 bestimmt in ihrer Litera b,, dass im Falle der unentgeltlichen Übertragung einzelner Wirtschaftsgüter in das Betriebsvermögen eines anderen Steuerpflichtigen aus betrieblichem Anlass für den Empfänger als Anschaffungskosten der Betrag gilt, "den er für das einzelne Wirtschaftsgut im Zeitpunkt des Empfanges hätte aufwenden müssen (fiktive Anschaffungskosten)".

23 Wie der Verwaltungsgerichtshof zur Frage der Ermittlung fiktiver Anschaffungskosten einer bebauten Liegenschaft schon zu den Vorgängergesetzen des Einkommensteuergesetzes 1988 immer wieder ausgesprochen hat, ist diese Ermittlung durch einen Schätzungsakt vorzunehmen, für dessen Durchführung nähere gesetzliche Vorschriften nicht bestehen. Auf gesetzliche Regelungen, welche die Ermittlung des Wertes einer bebauten Liegenschaft aus den Herstellungskosten des Gebäudes ableiten (Realschätzungsordnung, RGBl. Nr. 175/1897, Liegenschaftsbewertungsgesetz, BGBl. Nr. 150/1992), kann mangels Tauglichkeit einer solchen Bewertungsgrundlage für die Beurteilung des steuerrechtlich relevanten Verkehrswertes im Sinne der fiktiven Anschaffungskosten nicht zurückgegriffen werden. Einige der im Liegenschaftsbewertungsgesetz festgeschriebenen Bewertungsregeln können aber als dazu brauchbar angesehen werden, die Schlüssigkeit des Schätzungsvorganges im Abgabenverfahren zu beurteilen. 23 Wie der Verwaltungsgerichtshof zur Frage der Ermittlung fiktiver Anschaffungskosten einer bebauten Liegenschaft schon zu den Vorgängergesetzen des Einkommensteuergesetzes 1988 immer wieder ausgesprochen hat, ist diese Ermittlung durch einen Schätzungsakt vorzunehmen, für dessen Durchführung nähere gesetzliche Vorschriften nicht bestehen. Auf gesetzliche Regelungen, welche die Ermittlung des Wertes einer bebauten Liegenschaft aus den Herstellungskosten des Gebäudes ableiten (Realschätzungsordnung, RGBl. Nr. 175 aus 1897,, Liegenschaftsbewertungsgesetz, Bundesgesetzblatt Nr. 150 aus 1992,,), kann mangels Tauglichkeit einer solchen Bewertungsgrundlage für die Beurteilung des steuerrechtlich relevanten Verkehrswertes im Sinne der fiktiven Anschaffungskosten nicht zurückgegriffen werden. Einige der im Liegenschaftsbewertungsgesetz festgeschriebenen Bewertungsregeln können aber als dazu brauchbar angesehen werden, die Schlüssigkeit des Schätzungsvorganges im Abgabenverfahren zu beurteilen.

24 Gerade für Häuser mit Objekten, deren Mietzinsbildung gesetzlichen Beschränkungen unterliegt, hat der Verwaltungsgerichtshof dem Bauzeitwert des Gebäudes Relevanz als Faktor für den Verkehrswert regelmäßig abgesprochen und vielmehr eine solche Ermittlung des Verkehrswertes als sachgerecht beurteilt, welcher der mit einem bestimmten Multiplikator vervielfachte Zinsertrag zu Grunde liegt. Dass es stimmig ist, bei der Ermittlung des Verkehrswertes der bebauten Liegenschaft nicht vom Umsatz, sondern vom Einnahmenüberschuss auszugehen, hat der Gerichtshof etwa im Erkenntnis vom 5. Oktober 1988, 87/13/0075, ÖStZB 1989, 105, bestätigt. Unter dem Gesichtspunkt des Fehlens anwendbarer gesetzlicher Vorschriften zu der bei der Feststellung der fiktiven Anschaffungskosten einzuhaltenden Vorgangsweise hat der Gerichtshof anderen Wertermittlungsmethoden als jener nach dem Ertragswert Aussagekraft für die Beantwortung der Frage nach den fiktiven Anschaffungskosten - ungeachtet erkennbarer Präferenz für die Methode der Ertragswertermittlung - dabei nicht generell abgesprochen.

25 Die Schlüssigkeit der Sachgrundlagenermittlung im Sinne der Widerspruchsfreiheit ihrer Ergebnisse zu den Denkgesetzen und zur allgemeinen Lebenserfahrung bildet im Zusammenhalt mit der Erfüllung der behördlichen Obliegenheit zur ausreichenden Sachverhaltsermittlung und zur Wahrung der Parteienrechte des Steuerpflichtigen generell den Maßstab, vor dem die der rechtlichen Beurteilung des Bescheides zu Grunde gelegten Sachverhaltsfeststellungen zu bestehen haben, zu denen auch das betragliche Ausmaß des auf der Basis der gesetzlichen Bestimmungen anzunehmenden Wertverzehr eines bestimmten Wirtschaftsgutes zählt.

26 Ist die Feststellung des abgabenrechtlich erheblichen Sachverhaltes durch einen Akt der Schätzung vorzunehmen, was bei der Ermittlung fiktiver Anschaffungskosten regelmäßig der Fall ist, dann obliegt den Abgabenbehörden die Beachtung der Grundsätze, die der Verwaltungsgerichtshof in seiner zur Bestimmung des § 184 BAO ergangenen Judikatur erarbeitet hat. Hiezu zählt die Verpflichtung der Behörde zur Wahl jener (gegebenenfalls auch mit anderen Methoden kombinierten) Schätzungsmethode, die im konkreten Einzelfall das Ziel der größtmöglichen Annäherung an

die Wirklichkeit am besten erreichen kann, die Verpflichtung zur Auseinandersetzung mit relevanten Behauptungen des Steuerpflichtigen, zur Wahrung des Parteiengehörs und zur ausreichenden Begründung aller Schätzungsergebnisse (vgl. zu all dem mit ausführlichen Nachweisen das Erkenntnis vom 10. August 2005, 2002/13/0132, VwSlg 8051/F, und darauf verweisend etwa die Erkenntnisse vom 31. Mai 2006, 2002/13/0073, vom 23. Mai 2007, 2004/13/0091, vom 26. Juni 2007, 2004/13/0122, und vom 29. April 2015, 2012/13/0004). 26 Ist die Feststellung des abgabenrechtlich erheblichen Sachverhaltes durch einen Akt der Schätzung vorzunehmen, was bei der Ermittlung fiktiver Anschaffungskosten regelmäßig der Fall ist, dann obliegt den Abgabenbehörden die Beachtung der Grundsätze, die der Verwaltungsgerichtshof in seiner zur Bestimmung des Paragraph 184, BAO ergangenen Judikatur erarbeitet hat. Hiezu zählt die Verpflichtung der Behörde zur Wahl jener (gegebenenfalls auch mit anderen Methoden kombinierten) Schätzungsmethode, die im konkreten Einzelfall das Ziel der größtmöglichen Annäherung an die Wirklichkeit am besten erreichen kann, die Verpflichtung zur Auseinandersetzung mit relevanten Behauptungen des Steuerpflichtigen, zur Wahrung des Parteiengehörs und zur ausreichenden Begründung aller Schätzungsergebnisse vergleiche , zu all dem mit ausführlichen Nachweisen das Erkenntnis vom 10. August 2005, 2002/13/0132, VwSlg 8051/F, und darauf verweisend etwa die Erkenntnisse vom 31. Mai 2006, 2002/13/0073, vom 23. Mai 2007, 2004/13/0091, vom 26. Juni 2007, 2004/13/0122, und vom 29. April 2015, 2012/13/0004).

27 Diesen Anforderungen wird der angefochtene Bescheid in zumindest zwei Punkten nicht gerecht:

28 Was zunächst die Ertragswertermittlung als solche anlangt, so lag den für die Jahre 2001 und 2002 abgegebenen Erklärungen eine vom Hausverwalter H erstellte Hochrechnung der im Jahr 2001 vereinnahmten Mieten (nicht Überschüsse) zugrunde. Die erste Berechnung der Prüfer nahm davon einen Abschlag für laufende Instandhaltungskosten und einen Abschlag für Mietausfallwagnis vor. In seinen Schriftsätzen vom 13. und 30. August 2004 machte der Beschwerdeführer zu erwartende Mietsteigerungen geltend, wozu er auf den Altmietanteil in beiden Häusern hinwies und darlegte, jede Neuvermietung werde zu einer erheblichen Mietsteigerung führen. Die Berechnung des Hausverwalters sei darauf "gar nicht eingegangen" und habe "dies nur bei der Kapitalisierungszinssatzhöhe von 3 % berücksichtigt", die dafür aber nicht niedrig genug gewählt worden sei. Ein Vergleich mit der ortsüblichen Miete (belegt vorerst nur mit einem Zeitungsartikel und mit Daten betreffend eine Liegenschaft in vergleichsweise "noch besserer Lage") lasse ein "enormes Mietsteigerungspotential" erkennen.

29 Die zweite, endgültige Berechnung der Prüfer strich die beiden Abschläge von den Jahreseinnahmen aus der Berechnung, wozu in einer Stellungnahme vom 17. September 2004 und später im Prüfungsbericht dargelegt wurde, auf Grund der Argumentation des Beschwerdeführers seien "keinerlei Abschläge für Mietausfallwagnis und laufende Instandhaltungskosten als Ausgleich für eventuell steigende Mieteinnahmen bei Neuvermietungen" angesetzt worden, "obwohl wahrscheinlich Kosten für die Kategorieanhebung entstehen werden".

30 Dazu nahm der Beschwerdeführer auf den Seiten 14 bis 16 seines Schreibens vom 2. November 2004 mit einer Ertragswertberechnung Stellung, in der er den Kapitalisierungszinssatz von 3 % mit einem erwarteten zukünftigen Mietertrag pro m² in der Höhe von durchschnittlich EUR 8,-- (statt wie im Jahr 2001 etwa EUR 3,50) kombinierte, diese Berechnung mit der Annahme der Möglichkeit einer Anhebung auf den Verkehrswert (EUR 12,50) auf der Hälfte der Fläche unter Berücksichtigung entsprechenden Investitionsbedarfs erläuterte und ein Vorbringen zu diesbezüglichen Käufererwartungen auf dem Wiener Immobilienmarkt erstattete.

31 Der Vorhalt der belangten Behörde vom 28. Februar 2011 ging auf die Frage erwartbarer Mietsteigerungen nicht ein, setzte in der Berechnung des Ertragswertes aber wieder die Mieteinnahmen des Jahres 2001 ohne Abschläge an.

32 In der Stellungnahme vom 5. September 2011 verwies der Beschwerdeführer auf Judikatur zum Erfordernis einer Einbeziehung des Potentials künftiger Ertragssteigerungen, wobei er zum Beleg für die "durchschnittlichen Quadratmetermieten im 1. Bezirk für vergleichbare Wohnungen und Geschäftslokale" nun auf den Immobilien-Preisspiegel 2001 verwies, der Werte zwischen EUR 9,-- und EUR 11,-- ausgewiesen habe. Fragen künftiger Ertragssteigerungen waren auch Gegenstand ausführlicher, im angefochtenen Bescheid aber unerörtert gebliebener Berechnungen in den vier Gutachten, die dazu u.a. Ausführungen über Alter und statistische Lebenserwartung der einzelnen Mieter und über die mietrechtlichen Vorgaben für die künftige Mietzinsgestaltung in Bezug auf die einzelnen Bestandobjekte enthielten.

33 Der angefochtene Bescheid stellt in seiner Begründung keinen ausdrücklichen Zusammenhang zwischen dem Fehlen der von den Prüfern zunächst vorgenommenen Abschläge und zu erwartenden Ertragssteigerungen her, zielt

mit dem Hinweis auf die (ungekürzten) "Beträge von Herrn H" aber möglicherweise darauf ab. Die Beschwerde macht für diesen Fall geltend, bei dem von den Prüfern vorgenommenen "Ausgleich" habe es sich um eine unzulässige Vereinfachung gehandelt. Dem ist beizupflichten, weil nirgends nachvollziehbar begründet wurde, dass die erwartbare Ertragssteigerung durch Neuvermietungen nur in etwa die Summe aus laufenden Instandhaltungskosten und Mietausfallwagnis betragen werde.

34 In ihrer chronologisch begleitenden Kommentierung der Schriftsätze des Beschwerdeführers geht die belangte Behörde in diesem Zusammenhang zunächst auf das Vorbringen in dem Schreiben vom 13. August 2004 ein, wo der Beschwerdeführer "konkrete Angaben, welche zukünftigen Mietsteigerungsmöglichkeiten zu erwarten sind, (...) jedoch schuldig" geblieben sei. Die Ausführungen dazu in den weiteren Schreiben vom 30. August 2004 und vom 2. November 2004 bleiben unerörtert.

35 Dem Vorbringen des Beschwerdeführers im Schriftsatz vom 5. September 2011 und seinem Hinweis auf die "durchschnittlichen Quadratmetermieten im 1. Bezirk für vergleichbare Wohnungen und Geschäftslokale" hält die belangte Behörde nur entgegen, der von ihm ins Treffen geführte Immobilien-Preisspiegel weise in Bezug auf "Wohnungen" frei vereinbarte Mietzinse aus und "eben dieser Sachverhalt" sei "bei den Wohnungen der gegenständlichen Liegenschaften nicht gegeben". Unberücksichtigt bleiben dabei die Geschäftslokale, deren durchschnittliche Mieten im Immobilien-Preisspiegel gesondert und noch höher ausgewiesen sind, und auch die detaillierten Berechnungen der für die einzelnen Bestandobjekte bei Beachtung der mietrechtlichen Vorgaben zu erwartenden Anhebungsmöglichkeiten in den zugleich mit dem Schriftsatz vorgelegten Gutachten. Die Beschwerde macht in diesem Zusammenhang u.a. geltend, der dafür schon in den Gutachten herangezogene Immobilien-Preisspiegel gebe auch Aufschluss über den "angemessenen" Mietzins gemäß § 16 Abs. 1 Mietrechtsgesetz, der wie in den Gutachten dargestellt für einen Teil der Bestandobjekte maßgeblich sei, und der im Übrigen maßgebliche Richtwertmietzins sei in den Gutachten mit EUR 9,00 bis EUR 9,19 pro m² ermittelt worden. 35 Dem Vorbringen des Beschwerdeführers im Schriftsatz vom 5. September 2011 und seinem Hinweis auf die "durchschnittlichen Quadratmetermieten im 1. Bezirk für vergleichbare Wohnungen und Geschäftslokale" hält die belangte Behörde nur entgegen, der von ihm ins Treffen geführte Immobilien-Preisspiegel weise in Bezug auf "Wohnungen" frei vereinbarte Mietzinse aus und "eben dieser Sachverhalt" sei "bei den Wohnungen der gegenständlichen Liegenschaften nicht gegeben". Unberücksichtigt bleiben dabei die Geschäftslokale, deren durchschnittliche Mieten im Immobilien-Preisspiegel gesondert und noch höher ausgewiesen sind, und auch die detaillierten Berechnungen der für die einzelnen Bestandobjekte bei Beachtung der mietrechtlichen Vorgaben zu erwartenden Anhebungsmöglichkeiten in den zugleich mit dem Schriftsatz vorgelegten Gutachten. Die Beschwerde macht in diesem Zusammenhang u.a. geltend, der dafür schon in den Gutachten herangezogene Immobilien-Preisspiegel gebe auch Aufschluss über den "angemessenen" Mietzins gemäß Paragraph 16, Absatz eins, Mietrechtsgesetz, der wie in den Gutachten dargestellt für einen Teil der Bestandobjekte maßgeblich sei, und der im Übrigen maßgebliche Richtwertmietzins sei in den Gutachten mit EUR 9,00 bis EUR 9,19 pro m² ermittelt worden.

36 Einer ins Einzelne gehenden Auseinandersetzung damit bedarf es nicht, weil der bloße Hinweis auf das Fehlen der Voraussetzungen für eine freie Mietzinsvereinbarung jedenfalls nicht genügt, um den in den Schriftsätzen des Beschwerdeführers geltend gemachten und in den Gutachten detailliert erörterten Gesichtspunkt künftiger Ertragssteigerungen auszuschalten. Dass etwa Kategorieanhebungen auch bei zinsgeregelten Mietobjekten zu höheren Erträgen auf Grund künftiger Neuvermietungen führen, ist nicht zu bezweifeln (vgl. das schon zitierte Erkenntnis vom 10. August 2005, 2002/13/0132, VwSlg 8051/F, sowie auch die Erkenntnisse vom 31. Mai 2006, 2002/13/0073, und vom 29. April 2015, 2012/13/0004). 36 Einer ins Einzelne gehenden Auseinandersetzung damit bedarf es nicht, weil der bloße Hinweis auf das Fehlen der Voraussetzungen für eine freie Mietzinsvereinbarung jedenfalls nicht genügt, um den in den Schriftsätzen des Beschwerdeführers geltend gemachten und in den Gutachten detailliert erörterten Gesichtspunkt künftiger Ertragssteigerungen auszuschalten. Dass etwa Kategorieanhebungen auch bei zinsgeregelten Mietobjekten zu höheren Erträgen auf Grund künftiger Neuvermietungen führen, ist nicht zu bezweifeln vergleiche , das schon zitierte Erkenntnis vom 10. August 2005, 2002/13/0132, VwSlg 8051/F, sowie auch die Erkenntnisse vom 31. Mai 2006, 2002/13/0073, und vom 29. April 2015, 2012/13/0004).

37 Zweiter Hauptstreitpunkt des Verfahrens war das Verlangen des Beschwerdeführers nach einer Kontrolle der Ertragswertberechnung - wie sie auch in den von ihm vorgelegten Gutachten vorgenommen wurde - durch die Heranziehung eines "Preisgefüges" aus tatsächlich zustande gekommenen Geschäften. Zu schätzen waren gemäß § 16

Abs. 1 Z 8 lit. b in Verbindung mit § 6 Z 9 lit. b EStG 1988 die Beträge, die der Beschwerdeführer "hätte aufwenden müssen", um die Häuser entgeltlich zu erwerben. In dem zitierten Erkenntnis vom 10. August 2005 war dazu in Anknüpfung an die einleitenden, oben wiedergegebenen Rechtsausführungen festgehalten worden, Informationen zur Ermittlung des fiktiven Anschaffungswertes einer Liegenschaft könnten auch aus Verkaufspreisen vergleichbarer Liegenschaften gewonnen werden, was auch schon in der Vorjudikatur wiederholt zum Ausdruck gebracht worden sei. Es könne nicht in Abrede gestellt werden, dass Verkaufspreise solcher Objekte, die dem zu beurteilenden Objekt "in wesentlicher Hinsicht vergleichbar" seien, für die Schätzung der fiktiven Anschaffungskosten des Objektes "einen wertvollen Beitrag leisten und im Besonderen einer allein vom Ertragswert ausgehenden Schätzung auch eine wirksame Kontrolle und erforderlichenfalls Korrekturhilfe bieten können". 37 Zweiter Hauptstreitpunkt des Verfahrens war das Verlangen des Beschwerdeführers nach einer Kontrolle der Ertragswertberechnung - wie sie auch in den von ihm vorgelegten Gutachten vorgenommen wurde - durch die Heranziehung eines "Preisgefüges" aus tatsächlich zustande gekommenen Geschäften. Zu schätzen waren gemäß Paragraph 16, Absatz eins, Ziffer 8, Litera b, in Verbindung mit Paragraph 6, Ziffer 9, Litera b, EStG 1988 die Beträge, die der Beschwerdeführer "hätte aufwenden müssen", um die Häuser entgeltlich zu erwerben. In dem zitierten Erkenntnis vom 10. August 2005 war dazu in Anknüpfung an die einleitenden, oben wiedergegebenen Rechtsausführungen festgehalten worden, Informationen zur Ermittlung des fiktiven Anschaffungswertes einer Liegenschaft könnten auch aus Verkaufspreisen vergleichbarer Liegenschaften gewonnen werden, was auch schon in der Vorjudikatur wiederholt zum Ausdruck gebracht worden sei. Es könne nicht in Abrede gestellt werden, dass Verkaufspreise solcher Objekte, die dem zu beurteilenden Objekt "in wesentlicher Hinsicht vergleichbar" seien, für die Schätzung der fiktiven Anschaffungskosten des Objektes "einen wertvollen Beitrag leisten und im Besonderen einer allein vom Ertragswert ausgehenden Schätzung auch eine wirksame Kontrolle und erforderlichenfalls Korrekturhilfe bieten können".

38 Zur Frage, wann Objekte ausreichend vergleichbar seien, gibt die belangte Behörde aus der in diesem Erkenntnis erwähnten Vorjudikatur den Satz wieder, dass dies der Fall sei, wenn die Wertfaktoren des zu bewertenden Gebäudes und der Vergleichsobjekte in den wesentlichen preisbestimmenden Merkmalen (insbesondere Alter, Ausstattung, Bauzustand und Ertrag) übereinstimmen "oder", wenn eine solche Übereinstimmung nicht hinsichtlich aller preisbestimmenden Merkmale besteht, immerhin noch eine zuverlässige Wertableitung aus den Vergleichspreisen möglich ist (vgl. in diesem Sinn im Zusammenhang mit fiktiven Anschaffungskosten das Erkenntnis vom 21. Oktober 1993, 92/15/0079). Für den hier zu erörternden Einsatz von Vergleichspreisen zur Kontrolle einer Ertragswertberechnung muss daraus folgen, dass eine Abweichung des Berechnungsergebnisses von Vergleichspreisen in umso stärkerem Ausmaß hinzunehmen ist als die Vergleichbarkeit der Objekte abnimmt, was im Vergleich zur Tauglichkeit des Vergleichswertverfahrens für die primäre Wertbestimmung (wie im Fall des Erkenntnisses vom 21. Oktober 1993) auch einen tendenziell weiteren Anwendungsbereich bedeutet. Zur Kontrolle einer Ertragswertberechnung können Vergleichspreise auch geeignet sein, wenn ihre Bandbreite zu groß ist, um sie der primären Wertbestimmung zugrunde zu legen. 38 Zur Frage, wann Objekte ausreichend vergleichbar seien, gibt die belangte Behörde aus der in diesem Erkenntnis erwähnten Vorjudikatur den Satz wieder, dass dies der Fall sei, wenn die Wertfaktoren des zu bewertenden Gebäudes und der Vergleichsobjekte in den wesentlichen preisbestimmenden Merkmalen (insbesondere Alter, Ausstattung, Bauzustand und Ertrag) übereinstimmen "oder", wenn eine solche Übereinstimmung nicht hinsichtlich aller preisbestimmenden Merkmale besteht, immerhin noch eine zuverlässige Wertableitung aus den Vergleichspreisen möglich ist vergleiche , in diesem Sinn im Zusammenhang mit fiktiven Anschaffungskosten das Erkenntnis vom 21. Oktober 1993, 92/15/0079). Für den hier zu erörternden Einsatz von Vergleichspreisen zur Kontrolle einer Ertragswertberechnung muss daraus folgen, dass eine Abweichung des Berechnungsergebnisses von Vergleichspreisen in umso stärkerem Ausmaß hinzunehmen ist als die Vergleichbarkeit der Objekte abnimmt, was im Vergleich zur Tauglichkeit des Vergleichswertverfahrens für die primäre Wertbestimmung (wie im Fall des Erkenntnisses vom 21. Oktober 1993) auch einen tendenziell weiteren Anwendungsbereich bedeutet. Zur Kontrolle einer Ertragswertberechnung können Vergleichspreise auch geeignet sein, wenn ihre Bandbreite zu groß ist, um sie der primären Wertbestimmung zugrunde zu legen.

39 Im vorliegenden Fall hatte der Beschwerdeführer in der Außenprüfung und im Berufungsverfahren mit großem Aufwand nachzuweisen versucht, dass ein entgeltlicher Erwerb der Objekte um die von den Prüfern und der belangten Behörde ermittelten Preise nicht möglich gewesen wäre, und sich dafür im Wesentlichen auf Erhebungen über 29 verkaufte Objekte (darunter zehn und aus diesen wieder drei besonders hervorgehobene) und zuletzt über 82 Kaufpreise von Objekten mit Baujahren zwischen 1785 und 1913 jeweils im ersten Wiener Gemeindebezirk berufen.

40 Die Argumente, mit denen die belangte Behörde dem entgegentrat und eine Überprüfung ihrer Berechnungen am Maßstab tatsächlich zustande gekommener Geschäfte ablehnte, halten der verwaltungsgerichtlichen Kontrolle nicht stand. So wird etwa an einer Stelle das Ergebnis vorweggenommen, wenn es heißt, ein "weiteres Eingehen" auf Ausführungen zur Vergleichbarkeit erübrige sich, weil die belangte Behörde schon "zur Ansicht gelangt" sei, es könnten "keine Vergleichsliegenschaften herangezogen werden".

41 Die Gründe, auf die die belangte Behörde diese "Ansicht" stützt und auf die sie in ihren weiteren Ausführungen verweist, betreffen - entgegen dem von der belangten Behörde wiedergegebenen Satz aus dem Erkenntnis vom 21. Oktober 1993 - aber auch nicht vorrangig die dort hervorgehobenen Merkmale Alter, Ausstattung, Bauzustand und Ertrag. Es geht überwiegend um Unterschiede in den Maßen, von denen nicht konkret dargelegt wird, inwiefern sie überhaupt und, soweit dies der Fall ist, weshalb sie gegenüber den streitgegenständlichen Objekten in einer Weise preiserhöhend sind, die die Herstellung eines rechnerischen Verhältnisses ausschließt. Die im Erkenntnis vom 21. Oktober 1993 angesprochene Möglichkeit einer Einbeziehung nicht in allen preisbestimmenden Merkmalen gleichartiger Objekte wird nicht berücksichtigt und mit der Bezugnahme auf "einheitliche Objekte" wie "zum Beispiel Reihenhäuser, Eigentumswohnungen oder parzellierte Grundstücke" als für Vergleiche tauglich wohl implizit in Abrede gestellt. Auf der Grundlage der "Ansicht", dass "eben keine vergleichbaren Liegenschaften gegeben sind", wird auch nicht versucht, die gravierenden Unterschiede zwischen den errechneten und den in Wirklichkeit erzielten Preisen mit wertmindernden Besonderheiten der streitgegenständlichen Objekte zu erklären.

42 Nicht zielführend ist in diesem Zusammenhang der wiederholte Hinweis, den ins Treffen geführten Vergleichspreisen sei nicht auch schon die Höhe des Grundanteils zu entnehmen. Auch die Ertragswertberechnung der belangten Behörde schließt den Grundanteil zunächst ein und muss insoweit, wenn Vergleichsmaterial vorhanden ist, dem Vergleich mit in der Wirklichkeit erzielten Gesamtpreisen standhalten können.

43 In der Wahrnehmung der Verpflichtungen zur Auseinandersetzung mit relevanten Behauptungen des Steuerpflichtigen und zur ausreichenden Begründung des Schätzungsergebnisses entspricht der angefochtene Bescheid daher nicht den eingangs dargestellten Voraussetzungen, weshalb er gemäß § 42 Abs. 2 Z 3 lit. c VwGG wegen Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften aufzuheben war. 43 In der Wahrnehmung der Verpflichtungen zur Auseinandersetzung mit relevanten Behauptungen des Steuerpflichtigen und zur ausreichenden Begründung des Schätzungsergebnisses entspricht der angefochtene Bescheid daher nicht den eingangs dargestellten Voraussetzungen, weshalb er gemäß Paragraph 42, Absatz 2, Ziffer 3, Litera c, VwGG wegen Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften aufzuheben war.

44 Von der beantragten Verhandlung konnte gemäß § 39 Abs. 2 Z 3 VwGG abgesehen werden. 44 Von der beantragten Verhandlung konnte gemäß Paragraph 39, Absatz 2, Ziffer 3, VwGG abgesehen werden.

45 Der Ausspruch über den Aufwandsatz gründet sich auf die §§ 47 ff VwGG in Verbindung mit der VwGH-Aufwandsatzverordnung 2008. 45 Der Ausspruch über den Aufwandsatz gründet sich auf die Paragraphen 47, ff VwGG in Verbindung mit der VwGH-Aufwandsatzverordnung 2008.

46 Die zitierten Bestimmungen über das Verfahren vor dem Verwaltungsgerichtshof waren gemäß § 79 Abs. 11 letzter Satz VwGG in der bis zum Ablauf des 31. Dezember 2013 geltenden Fassung anzuwenden. 46 Die zitierten Bestimmungen über das Verfahren vor dem Verwaltungsgerichtshof waren gemäß Paragraph 79, Absatz 11, letzter Satz VwGG in der bis zum Ablauf des 31. Dezember 2013 geltenden Fassung anzuwenden.

Wien, am 30. März 2016

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:2016:2013130015.X00

Im RIS seit

03.06.2016

Zuletzt aktualisiert am

06.06.2016

Quelle: Verwaltungsgerichtshof VwGH, <http://www.vwgh.gv.at>

© 2026 JUSLINE

JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.

www.jusline.at