jusline®
»» Recht. Schnell

Sie können die QR Codes nützen um später wieder auf die neuste Version eines Gesetzestexts zu gelangen.

TE Vwgh Erkenntnis 2015/12/16 2013/15/0103

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 16.12.2015

Index

20/01 Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch (ABGB);
20/05 Wohnrecht Mietrecht;
33 Bewertungsrecht;

Norm

ABGB §361;
BewG 1955 §2 Abs1;
BewG 1955 §54 Abs1;
WEG 2002 §2 Abs1;

1. ABGB § 361 heute
2. ABGB § 361 gültig ab 01.01.1812

1. BewG 1955 § 2 heute
2. BewG 1955 § 2 gültig ab 30.07.1955

1. BewG 1955 § 54 heute
2. BewG 1955 § 54 gültig ab 30.07.1955

1. WEG 2002 § 2 heute
2. WEG 2002 § 2 gültig ab 01.10.2006 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 124/2006
3. WEG 2002 § 2 gültig von 01.07.2002 bis 30.09.2006

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Dr. Zorn, die Hofrätin Dr. Büsser sowie die Hofräte Mag. Dr. Köller, Mag. Novak und Dr. Sutter als Richter, im Beisein der Schriftführerin Mag. Tanzer, über die Beschwerde des Mag. S und Miteigentümer in G, vertreten durch die Süd-Ost Treuhand GmbH in 8043 Graz, Mariatrosterstraße 21, gegen den Bescheid des unabhängigen Finanzsenats, Außenstelle Graz, vom 21. Dezember 2012, Zl. RV/0691-G/11, betreffend Abweisung eines Antrages auf Aufhebung gemäß § 299 BAO, zu Recht erkannt:Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Dr. Zorn, die Hofrätin Dr. Büsser sowie die Hofräte Mag. Dr. Köller, Mag. Novak und Dr. Sutter als Richter, im Beisein der Schriftführerin Mag. Tanzer, über die Beschwerde des Mag. S und Miteigentümer in G, vertreten durch die Süd-Ost Treuhand GmbH in 8043 Graz, Mariatrosterstraße 21, gegen den Bescheid des unabhängigen Finanzsenats, Außenstelle Graz, vom 21. Dezember 2012, Zl. RV/0691-G/11, betreffend Abweisung eines Antrages auf Aufhebung gemäß Paragraph 299, BAO, zu Recht erkannt:

Spruch

Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

Die Beschwerdeführer haben dem Bund Aufwendungen in der Höhe von EUR 610,60 binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Begründung

Mit dem angefochtenen Bescheid wies die belangte Behörde die Anträge der Beschwerdeführer auf Aufhebung der streitgegenständlichen Einheitswertbescheide zum 1. Jänner 2006 und 2007 im Instanzenzug ab.

Im Oktober 2000 sei zwischen dem bisherigen Eigentümer HE und FS, der kein Landwirt ist, ein Kaufvertrag samt Wohnungseigentumsvereinbarung abgeschlossen worden, wobei als Gegenleistung von FS EUR 286.230,15 vereinbart worden sei.

Das beschwerdegegenständliche Grundstück befinde sich laut Flächenwidmungsplan im Freiland. Im Osten davon befänden sich bebaute Grundstücke. Der laut Wohnungseigentumsvereinbarung durch FS zu nutzende Grundstücksteil sei mit einigen wenigen Bäumen bepflanzt und südlich von einem im Flächenwidmungsplan als Wald bezeichneten Baumbestand umgeben. Auf dem südlichen Grundstücksteil befinde sich ein sehr kleines Holzgebäude (offenbar Altbestand). Baumöglichkeiten in den Außenbezirken der Stadt seien begrenzt und würden stark nachgefragt.

Am 19. Dezember 2003 habe ME, die Tochter von HE, ein Bauansuchen für ein betriebszugehöriges Einfamilienhaus in Hoflage unterfertigt. Die Bewilligung sei am 18. Jänner 2005 durch die zuständige Behörde erfolgt. Das vor der baurechtlichen Bewilligung erforderliche Gutachten sei davon ausgegangen, dass die Tochter des Eigentümers die gegenständliche Liegenschaft inklusive der darauf befindlichen Gebäude gepachtet habe und auf dem gepachteten Liegenschaftsteil seit 1997 einen Buschenschank im Vollerwerb betreibe. Produktionsbasis für den Buschenschankbetrieb bildeten das Pachtobjekt und ein gepachteter Weingarten. Laut Befund des Gutachtens habe ME die Errichtung eines Obstkellers unter dem bestehenden Parkplatz und angrenzend den Bau eines betriebszugehörigen Wohnhauses inklusive begrüntem überdachten Abstellplatz für 2 Pkw geplant, weil die Wohnräumlichkeiten im Obergeschoß des bestehenden Wohn- und Buschenschankgebäudes für eine zeitgemäße Wohnversorgung nicht mehr ausreichend seien. Die geringste Entfernung zum nächstgelegenen Gebäudebestand (Wohnhaus mit Buschenschank) habe laut Einreichplan vom Obstkeller rund 10 m und vom geplanten Wohnhaus rund 30 m betragen. Gemäß § 25 Abs. 5 des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 1974 (StROG 1974) in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung geltenden Fassung schließe die land- und forstwirtschaftliche Nutzung das Recht ein, einmalig im unmittelbaren Anschluss an die bestehenden Gebäude (Hoflage) auf demselben Grundstück a) Altbauten durch Neubauten zu ersetzenAm 19. Dezember 2003 habe ME, die Tochter von HE, ein Bauansuchen für ein betriebszugehöriges Einfamilienhaus in Hoflage unterfertigt. Die Bewilligung sei am 18. Jänner 2005 durch die zuständige Behörde erfolgt. Das vor der baurechtlichen Bewilligung erforderliche Gutachten sei davon ausgegangen, dass die Tochter des Eigentümers die gegenständliche Liegenschaft inklusive der darauf befindlichen Gebäude gepachtet habe und auf dem gepachteten Liegenschaftsteil seit 1997 einen Buschenschank im Vollerwerb betreibe. Produktionsbasis für den Buschenschankbetrieb bildeten das Pachtobjekt und ein gepachteter Weingarten. Laut Befund des Gutachtens habe ME die Errichtung eines Obstkellers unter dem bestehenden Parkplatz und angrenzend den Bau eines betriebszugehörigen Wohnhauses inklusive begrüntem überdachten Abstellplatz für 2 Pkw geplant, weil die Wohnräumlichkeiten im Obergeschoß des bestehenden Wohn- und Buschenschankgebäudes für eine zeitgemäße Wohnversorgung nicht mehr ausreichend seien. Die geringste Entfernung zum nächstgelegenen Gebäudebestand (Wohnhaus mit Buschenschank) habe laut Einreichplan vom Obstkeller rund 10 m und vom geplanten Wohnhaus rund 30 m betragen. Gemäß Paragraph 25, Absatz 5, des Steiermärkischen Raumordnungsgesetzes 1974 (StROG 1974) in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung geltenden Fassung schließe die land- und forstwirtschaftliche Nutzung das Recht ein, einmalig im unmittelbaren Anschluss an die bestehenden Gebäude (Hoflage) auf demselben Grundstück a) Altbauten durch Neubauten zu ersetzen

b) ein betriebszugehöriges Einfamilienhaus zu errichten. Für die Errichtung eines betriebszugehörigen

Einfamilienwohnhauses sei daher die Bedingung "Hoflage" zu erfüllen. Durch den Neubau habe ein geschlossener Hofraum im engeren Sinne nicht gebildet werden können. Im vorliegenden Fall sei laut Gutachten die Bedingung "Hoflage" nur insofern erfüllt, als das neue Gebäude im Anschluss unterhalb des Parkplatzes der Buschenschenke errichtet werde, wobei aufgrund der Steilheit des Geländes das neue Objekt über einen eigenen Zufahrtsweg erschlossen werden müsse.

Die Errichtung des Hauses sei am 27. April 2005 begonnen und im Jahr 2006 beendet worden. Der unterirdische Obstkeller im Parkplatzbereich sei nicht ausgeführt worden. FS habe seinen Hauptwohnsitz seit 29. September 2006 an der Adresse des Gebäudes. Eine Meldung von ME an der Adresse des neu errichteten Gebäudes sei im Zentralen Melderegister nicht ausgewiesen. Vielmehr sei ihr Hauptwohnsitz bis 30. Juni 2010 an der Adresse des Buschenschanks und danach an einer anderen Anschrift ausgewiesen.

HE und FS hätten am 29. Mai 2005 eine Kauf- und Wohnungseigentumsvereinbarung abgeschlossen. Demnach habe zwischen den Vertragsteilen ein Kaufvertrag vom 14. Oktober 2000 und ein Nachtrag vom 5. November 2002 bestanden, wonach die Vertragsteile im Sinne der Berechnungsvorgabe des § 8 WEG übereingekommen seien, dass FS so viele Miteigentumsanteile erwerbe, um an dem vorbezeichneten Einfamilienwohnhaus samt Kraftfahrzeugabstellplätzen und Garten-Zubehör Wohnungseigentum zu begründen und damit HE so viele Miteigentumsanteile behalte, um an dem bisherigen Gebäude samt Kraftfahrzeug-Abstellplätzen und Garten-Zubehör Wohnungseigentum zu begründen. Dazu habe FS um den Betrag von EUR 348.291,42 Eigentum an 942/1673 Anteilen erworben. Jeder Wohnungseigentümer sei verhalten, die Kosten der Errichtung, Erhaltung und eines allfälligen Ausbaus seines Wohnungseigentumsobjektes einschließlich der laufenden Aufwendungen für Betriebs-, Ver- und Entsorgungskosten allein zu tragen. Das gelte auch für die im jeweiligen Zubehör-Wohnungseigentum zugeordneten Gartenflächen.HE und FS hätten am 29. Mai 2005 eine Kauf- und Wohnungseigentumsvereinbarung abgeschlossen. Demnach habe zwischen den Vertragsteilen ein Kaufvertrag vom 14. Oktober 2000 und ein Nachtrag vom 5. November 2002 bestanden, wonach die Vertragsteile im Sinne der Berechnungsvorgabe des Paragraph 8, WEG übereingekommen seien, dass FS so viele Miteigentumsanteile erwerbe, um an dem vorbezeichneten Einfamilienwohnhaus samt Kraftfahrzeugabstellplätzen und Garten-Zubehör Wohnungseigentum zu begründen und damit HE so viele Miteigentumsanteile behalte, um an dem bisherigen Gebäude samt Kraftfahrzeug-Abstellplätzen und Garten-Zubehör Wohnungseigentum zu begründen. Dazu habe FS um den Betrag von EUR 348.291,42 Eigentum an 942/1673 Anteilen erworben. Jeder Wohnungseigentümer sei verhalten, die Kosten der Errichtung, Erhaltung und eines allfälligen Ausbaus seines Wohnungseigentumsobjektes einschließlich der laufenden Aufwendungen für Betriebs-, Ver- und Entsorgungskosten allein zu tragen. Das gelte auch für die im jeweiligen Zubehör-Wohnungseigentum zugeordneten Gartenflächen.

Mit Dienstbarkeitsvereinbarung vom 1. September 2005 habe FS dem zweiten Wohnungseigentümer HE und dessen Rechtsnachfolgern im genau bezeichneten Eigentum die Dienstbarkeit eingeräumt, auf seinem Gartenbereich nur niederwüchsige Obstbäume zu pflanzen und die Pflanzung von hochwüchsigen Bäumen, insbesondere Nadelbäumen zu unterlassen, um dadurch den freien Blick auf die Stadt durch solche Pflanzungen nicht zu verhindern. Zudem habe er im neu zu errichtenden Wohnungseigentumsbereich die Dienstbarkeit der Unterlassung eingeräumt, ein Gebäude zu errichten, dessen Höhe das Ausmaß von 1,1 m über dem derzeit gegebenen Parkplatzniveau übersteigt. HE habe die Dienstbarkeit der Unterlassung einer Bauführung im Küchengartenbereich eingeräumt.

Am 24. Oktober 2005 habe HE 527/1673 Anteile an seine Tochter ME übergeben.

Für die Liegenschaft, an der das Wohnungseigentum begründet worden sei, habe das Finanzamt den Einheitswertbescheid vom 19. Juni 2009 erlassen und dabei die Grundstücksart gemischt genutztes Grundstück zum 1. Jänner 2006 festgestellt (Nachfeststellung). Da sich das Grundstück zu diesem Stichtag im Zustand der Bebauung befunden habe, sei auch ein besonderer Einheitswert für die Grundsteuer festgestellt worden. Nach Fertigstellung des neuen Bauwerkes sei mit Einheitswertbescheid vom 25. August 2009 eine Artfortschreibung zum 1. Jänner 2007 erlassen worden, weil der Gebäudeteil benutzungsfertig geworden sei (§ 53 Abs. 9 BewG). Diese beiden Bescheide seien rechtskräftig geworden.Für die Liegenschaft, an der das Wohnungseigentum begründet worden sei, habe das Finanzamt den Einheitswertbescheid vom 19. Juni 2009

erlassen und dabei die Grundstücksart gemischt genutztes Grundstück zum 1. Jänner 2006 festgestellt (Nachfeststellung). Da sich das Grundstück zu diesem Stichtag im Zustand der Bebauung befunden habe, sei auch ein besonderer Einheitswert für die Grundsteuer festgestellt worden. Nach Fertigstellung des neuen Bauwerkes sei mit Einheitswertbescheid vom 25. August 2009 eine Artfortschreibung zum 1. Jänner 2007 erlassen worden, weil der Gebäudeteil benutzungsfertig geworden sei (Paragraph 53, Absatz 9, BewG). Diese beiden Bescheide seien rechtskräftig geworden.

Mit Antrag vom 16. November 2009 hätten die Beschwerdeführer die Aufhebung dieser Bescheide beantragt, weil das als Freiland gewidmete Grundstück nach wie vor als landwirtschaftliche Fläche zu bewerten sei. Es werde beantragt, das bisherige Gebäude Buschenschank samt Nebengebäude aus den Jahren 1900 bis 1997 mit den bisherigen Einheitswerten festzusetzen und das 2006 fertiggestellte landwirtschaftliche Nebengebäude, welches sich laut Bauordnung im Verbund der übrigen Hofgebäude befinde, neu festzusetzen, wobei der Bodenwert durch dieses zusätzliche Gebäude nicht zu erhöhen sei. Die landwirtschaftliche Gesamtfläche von 16.074 m2 solle als solche und nicht zu Baulandpreisen bewertet und die überwiegend extreme, in einem Graben mit einem Bach endende Hanglage bzw. die vorhandenen Geländeabrutschungen berücksichtigt werden.

Nach der Abweisung des Antrags durch das Finanzamt hätten die Beschwerdeführer in ihrer Berufung sowie im nachfolgenden Vorlageantrag nochmals hervorgehoben, dass die bisherige landwirtschaftliche Nutzung (Obstbau, Heuernte, Waldnutzung) aufrecht geblieben sei. Die Liegenschaft sei nach wie vor als Grünland/Freiland gewidmet. Die Früchte der Obstbäume würden weiterhin geerntet und im Rahmen des landwirtschaftlichen Betriebes (Buschenschank) verwertet (Säfte, Most, Schnaps). Solange der Betrieb selbst bewirtschaftet werde, sei lediglich ein Wohnungswert festzustellen. Die Gebäude des Betriebsinhabers, die diesem zu Wohnzwecken dienten, gehörten dann zum land- und forstwirtschaftlichen Vermögen, wenn der Betriebsinhaber durch die Tätigkeit in der Land- und Forstwirtschaft an einen Betrieb gebunden sei. Dies gelte jedenfalls für den bisherigen Eigentümer bzw. Altteil. Eine Änderung habe sich nur im Eigentum ergeben. Zum neuen Wohngebäude würden im Übrigen auch Teile des Obstgartens und die Waldfläche zugeordnet sein. Deshalb betreibe auch der Eigentümer FS einen landwirtschaftlichen Betrieb. Auf die Bewirtschaftung durch den Eigentümer selbst komme es nicht an. Landwirtschaftliches Vermögen liege auch vor, wenn der Betrieb verpachtet werde.

Zur Abweisung der Berufung führt der angefochtene Bescheid Folgendes begründend aus:

Gemäß § 52 Abs. 2 BewG 1955 seien land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücksflächen dem Grundvermögen zuzurechnen, wenn nach ihrer Lage und den sonstigen Verhältnissen, insbesondere mit Rücksicht auf die bestehenden Verwertungsmöglichkeiten, anzunehmen sei, dass sie in absehbarer Zeit anderen als land- und forstwirtschaftlichen Zwecken dienen würden, z. B., wenn sie hienach als Bauland, Industrieland oder als Land für Verkehrszwecke anzusehen seien. Gemäß Paragraph 52, Absatz 2, BewG 1955 seien land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücksflächen dem Grundvermögen zuzurechnen, wenn nach ihrer Lage und den sonstigen Verhältnissen, insbesondere mit Rücksicht auf die bestehenden Verwertungsmöglichkeiten, anzunehmen sei, dass sie in absehbarer Zeit anderen als land- und forstwirtschaftlichen Zwecken dienen würden, z. B., wenn sie hienach als Bauland, Industrieland oder als Land für Verkehrszwecke anzusehen seien.

Während das Bauansuchen und die Bewilligung von einem betriebszugehörigen Einfamilienhaus in Hoflage ausgingen, sei tatsächlich jedoch kein betriebszugehöriges Einfamilienhaus errichtet worden und handle es sich hierbei nicht um ein Nebengebäude. Die Tochter des ursprünglichen Eigentümers habe behauptet, das Wohnhaus solle ihr zur zeitgemäßen Wohnversorgung dienen. Errichtet sei das Gebäude jedoch - wie aus der Wohnungseigentumsvereinbarung vom 29. Mai 2005 ersichtlich - von FS. Dem Melderegister sei eine Meldung von ME in diesem Haus nicht zu entnehmen, während FS dort seit 29. September 2006 seinen Hauptwohnsitz habe. Im Beschwerdefall treffe es zu, dass die Liegenschaft im Flächenwidmungsplan als Freiland ausgewiesen sei. Das bedeute, dass ein Bau dort grundsätzlich nicht durchgeführt werden dürfe. Für einen land- und forstwirtschaftlichen Betrieb bestehe insofern eine Ausnahmeregelung, als gemäß § 25 Abs. 3 Z 1 lit. b StROG 1974 im Freiland Neu- und Zubauten errichtet werden dürften, die für einen land- und forstwirtschaftlichen Betrieb erforderlich seien. Gemäß § 25 Abs. 5 Z 2 StROG 1974 schließe die land- und

forstwirtschaftliche Nutzung das Recht ein, (einmalig) ein betriebszugehöriges Einfamilienwohnhaus zu errichten. Laut dem vor einer baurechtlichen Bewilligung erforderlichen Gutachten habe ME die Errichtung eines Obstkellers unter dem bestehenden Parkplatz und angrenzend den Bau eines betriebszugehörigen Wohnhauses inklusive begrünt überdachtem Abstellplatz für 2 Pkw geplant. Aus dem Bauakt gehe hervor, dass der durch ME (angeblich) geplante Obstkeller unter dem Parkplatz nicht errichtet worden sei. Der Umstand, dass das neue Gebäude im Abstand von 10 m vom geplanten Obstkeller errichtet werden sollte, habe mit zur Beurteilung des neu errichteten Wohnhauses in der geforderten "Hoflage" beigetragen und die Bewilligung des Baus positiv beeinflusst. Die Errichtung habe auf demselben Grundstück erfolgen müssen.Während das Bauansuchen und die Bewilligung von einem betriebszugehörigen Einfamilienhaus in Hoflage ausgingen, sei tatsächlich jedoch kein betriebszugehöriges Einfamilienhaus errichtet worden und handle es sich hierbei nicht um ein Nebengebäude. Die Tochter des ursprünglichen Eigentümers habe behauptet, das Wohnhaus solle ihr zur zeitgemäßen Wohnversorgung dienen. Errichtet sei das Gebäude jedoch - wie aus der Wohnungseigentumsvereinbarung vom 29. Mai 2005 ersichtlich - von FS. Dem Melderegister sei eine Meldung von ME in diesem Haus nicht zu entnehmen, während FS dort seit 29. September 2006 seinen Hauptwohnsitz habe. Im Beschwerdefall treffe es zu, dass die Liegenschaft im Flächenwidmungsplan als Freiland ausgewiesen sei. Das bedeute, dass ein Bau dort grundsätzlich nicht durchgeführt werden dürfe. Für einen land- und forstwirtschaftlichen Betrieb bestehe insofern eine Ausnahmeregelung, als gemäß Paragraph 25, Absatz 3, Ziffer eins, Litera b, StROG 1974 im Freiland Neu- und Zubauten errichtet werden dürften, die für einen land- und forstwirtschaftlichen Betrieb erforderlich seien. Gemäß Paragraph 25, Absatz 5, Ziffer 2, StROG 1974 schließe die land- und forstwirtschaftliche Nutzung das Recht ein, (einmalig) ein betriebszugehöriges Einfamilienwohnhaus zu errichten. Laut dem vor einer baurechtlichen Bewilligung erforderlichen Gutachten habe ME die Errichtung eines Obstkellers unter dem bestehenden Parkplatz und angrenzend den Bau eines betriebszugehörigen Wohnhauses inklusive begrünt überdachtem Abstellplatz für 2 Pkw geplant. Aus dem Bauakt gehe hervor, dass der durch ME (angeblich) geplante Obstkeller unter dem Parkplatz nicht errichtet worden sei. Der Umstand, dass das neue Gebäude im Abstand von 10 m vom geplanten Obstkeller errichtet werden sollte, habe mit zur Beurteilung des neu errichteten Wohnhauses in der geforderten "Hoflage" beigetragen und die Bewilligung des Baus positiv beeinflusst. Die Errichtung habe auf demselben Grundstück erfolgen müssen.

Aus dem Sachverhalt könne geschlossen werden, dass bereits im Jahr 2000 durch FS die Absicht bestanden habe, auf dem Grundstück ein Wohngebäude zu errichten. Durch die Widmung der Liegenschaft als Freiland habe dieser Plan allerdings nur über den Umweg über ein Bauansuchen der Tochter des ursprünglichen Grundstückseigentümers und anschließender Schaffung von Wohnungseigentum an der Liegenschaft verwirklicht werden können.

Nicht zuletzt weise der vereinbarte Kaufpreis, der Baulandpreisen entspreche, auf die bereits seit dem Jahr 2000 geplante Verwertung zur Errichtung eines Wohnobjektes hin. Es sei insgesamt davon auszugehen, dass der durch FS erworbene Liegenschaftsanteil durch ihn als Wohnhaus mit großzügiger Grünanlage geplant gewesen sei und ihm als solches diene. Dass man von dieser Liegenschaft aus einen freien Blick auf Graz habe, gehe aus der Dienstbarkeitsvereinbarung vom 1. September 2005 hervor. Dieser Umstand erhöhe den Wert von Grund und Boden.

Sowohl die Bewertung der gegenständlichen Liegenschaft als Grundvermögen als auch die angesetzte Höhe des Bodenwertes seien daher als richtig zu beurteilen, weshalb eine Aufhebung der Bescheide gemäß § 299 BAO nicht erfolgen könne.Sowohl die Bewertung der gegenständlichen Liegenschaft als Grundvermögen als auch die angesetzte Höhe des Bodenwertes seien daher als richtig zu beurteilen, weshalb eine Aufhebung der Bescheide gemäß Paragraph 299, BAO nicht erfolgen könne.

Gegen diesen Bescheid richtet sich die vorliegende Beschwerde. In dieser wird u.a. vorgebracht, es sei "nicht einsichtig, warum der Einheitswert insbesondere des nicht verkauften Teils - trotz nach wie vor landwirtschaftlicher Nutzung - plötzlich als Grundvermögen bewertet werden soll - wiewohl die Flächen eindeutig abgegrenzt werden können".

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

Gemäß § 2 Abs. 1 Bewertungsgesetz 1955 (BewG) ist jede wirtschaftliche Einheit für sich zu bewerten. Ihr Wert ist im Ganzen festzustellen. Was als wirtschaftliche Einheit zu gelten hat, ist nach den Anschauungen des Verkehrs zu entscheiden. Die örtliche Gewohnheit, die tatsächliche Übung, die Zweckbestimmung und die wirtschaftliche Zusammengehörigkeit der einzelnen Wirtschaftsgüter sind zu berücksichtigen.Gemäß Paragraph 2, Absatz eins, Bewertungsgesetz 1955 (BewG) ist jede wirtschaftliche Einheit für sich zu bewerten. Ihr Wert ist im Ganzen festzustellen. Was als wirtschaftliche Einheit zu gelten hat, ist nach den Anschauungen des Verkehrs zu entscheiden. Die örtliche Gewohnheit, die tatsächliche Übung, die Zweckbestimmung und die wirtschaftliche Zusammengehörigkeit der einzelnen Wirtschaftsgüter sind zu berücksichtigen.

Gemäß § 30 Abs. 1 BewG gehören zum landwirtschaftlichen Vermögen alle Teile (insbesondere Grund und Boden, Gebäude, stehende und umlaufende Betriebsmittel, Nebenbetriebe und Sonderkulturen) einer wirtschaftlichen Einheit, die dauernd einem landwirtschaftlichen Hauptzweck dient (landwirtschaftlicher Betrieb).Gemäß Paragraph 30, Absatz eins, BewG gehören zum landwirtschaftlichen Vermögen alle Teile (insbesondere Grund und Boden, Gebäude, stehende und umlaufende Betriebsmittel, Nebenbetriebe und Sonderkulturen) einer wirtschaftlichen Einheit, die dauernd einem landwirtschaftlichen Hauptzweck dient (landwirtschaftlicher Betrieb).

Nach § 51 Abs. 1 BewG gehört zum Grundvermögen der Grund und Boden einschließlich der Bestandteile (insbesondere Gebäude) und des Zubehörs. Jede wirtschaftliche Einheit des Grundvermögens bildet ein selbständiges Grundstück im Sinne des BewG. Gemäß § 52 Abs. 1 BewG gehört zum Grundvermögen nicht Grundbesitz, der zum land- und forstwirtschaftlichen Vermögen gehört.Nach Paragraph 51, Absatz eins, BewG gehört zum Grundvermögen der Grund und Boden einschließlich der Bestandteile (insbesondere Gebäude) und des Zubehörs. Jede wirtschaftliche Einheit des Grundvermögens bildet ein selbständiges Grundstück im Sinne des BewG. Gemäß Paragraph 52, Absatz eins, BewG gehört zum Grundvermögen nicht Grundbesitz, der zum land- und forstwirtschaftlichen Vermögen gehört.

Maßgebend für das Vorliegen einer wirtschaftlichen Einheit ist die gemeinsame wirtschaftliche Zweckbestimmung (vgl. das hg. Erkenntnis vom 9. Juni 1986, 84/15/0128, mwN).Maßgebend für das Vorliegen einer wirtschaftlichen Einheit ist die gemeinsame wirtschaftliche Zweckbestimmung vergleiche , das hg. Erkenntnis vom 9. Juni 1986, 84/15/0128, mwN).

Die belangte Behörde geht davon aus, dass im Beschwerdefall nur eine einzige wirtschaftliche Einheit vorliege, bei der eine Teilung in verschiedene wirtschaftliche Einheiten nicht in Betracht kommt.

Diese Annahme erweist sich als zutreffend.

Wohnungseigentum ist das dem Miteigentümer einer Liegenschaft eingeräumte dingliche Recht, ein darauf befindliches Wohnungseigentumsobjekt ausschließlich zu nutzen und darüber zu verfügen. Als solches setzt das Wohnungseigentum ideelles (anteiliges) Eigentum an der gesamten Liegenschaft voraus. Es vermittelt nicht das Alleineigentum an einem körperlich abgegrenzten Teil der betreffenden Liegenschaft und geht daher bewertungsrechtlich im Miteigentum an der betreffenden wirtschaftlichen Einheit auf. Eine gesonderte Bewertung des jeweiligen Wohnungseigentumsrechts als selbständiges Wirtschaftsgut kommt vor diesem Hintergrund nicht in Betracht. Eine Liegenschaft, an der Wohnungseigentum begründet ist, stellt damit - der Verkehrsauffassung entsprechend - insgesamt eine wirtschaftliche Einheit dar

(vgl. Twaroch/Wittmann/Frühwald, Kommentar zum Bewertungsgesetz, § 54 Abs. 1, Seite 293 f, u.a. unter Bezugnahme auf das hg. Erkenntnis vom 6. Juni 1968, 1863/67).vergleiche , Twaroch/Wittmann/Frühwald, Kommentar zum Bewertungsgesetz, Paragraph 54, Absatz eins,, Seite 293 f, u.a. unter Bezugnahme auf das hg. Erkenntnis vom 6. Juni 1968, 1863/67).

Die belangte Behörde geht im Beschwerdefall davon aus, dass den Einheitswertbescheiden des Finanzamtes zum 1. Jänner 2006 und zum 1. Jänner 2007 die im Aufhebungsantrag nach § 299 BAO behauptete Rechtswidrigkeit nicht anhaftet, weil die betroffene Liegenschaft, an der Wohnungseigentum begründet ist und auf der sich das den privaten Wohnzwecken des FS dienende Wohngebäude befindet, eine wirtschaftliche Einheit des Grundvermögens darstellt. Dies stößt auf keine vom Verwaltungsgerichtshof aufzugreifenden Bedenken (vgl. im Übrigen auch Twaroch/Wittmann/Frühwald, Kommentar zum

Bewertungsgesetz, § 33 Abs. 2 Rz 9).Die belangte Behörde geht im Beschwerdefall davon aus, dass den Einheitswertbescheiden des Finanzamtes zum 1. Jänner 2006 und zum 1. Jänner 2007 die im Aufhebungsantrag nach Paragraph 299, BAO behauptete Rechtswidrigkeit nicht anhaftet, weil die betroffene Liegenschaft, an der Wohnungseigentum begründet ist und auf der sich das den privaten Wohnzwecken des FS dienende Wohngebäude befindet, eine wirtschaftliche Einheit des Grundvermögens darstellt. Dies stößt auf keine vom Verwaltungsgerichtshof aufzugreifenden Bedenken vergleiche , im Übrigen auch Twaroch/Wittmann/Frühwald, Kommentar zum Bewertungsgesetz, Paragraph 33, Absatz 2, Rz 9).

Die Beschwerde erweist sich daher als unbegründet, weshalb sie gemäß § 42 Abs. 1 VwGG abzuweisen war.Die Beschwerde erweist sich daher als unbegründet, weshalb sie gemäß Paragraph 42, Absatz eins, VwGG abzuweisen war.

Die Kostenentscheidung beruht auf §§ 47 ff VwGG in Verbindung mit der VwGH-Aufwandersatzverordnung 2008, BGBl. II Nr. 455.Die Kostenentscheidung beruht auf Paragraphen 47, ff VwGG in Verbindung mit der VwGH-Aufwandersatzverordnung 2008, Bundesgesetzblatt , II Nr. 455.

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.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 16. Dezember 2015

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:2015:2013150103.X00

Im RIS seit

25.02.2016

Zuletzt aktualisiert am

11.03.2016

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

© 2026 JUSLINE

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

www.jusline.at