

TE Vwgh Erkenntnis 2015/9/16 2012/13/0047

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 16.09.2015

Index

33 Bewertungsrecht;

Norm

BewG 1955 §53a Anl;

BewG 1955 §53a;

1. BewG 1955 § 53a heute
2. BewG 1955 § 53a gültig ab 13.12.1972 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 447/1972
1. BewG 1955 § 53a heute
2. BewG 1955 § 53a gültig ab 13.12.1972 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 447/1972

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Dr. Fuchs und die Hofräte Dr. Nowakowski, MMag. Maislinger und Mag. Novak sowie die Hofrätin Dr. Reinbacher als Richter, im Beisein der Schriftführerin Mag. Krawarik, über die Beschwerde des Finanzamts für Gebühren, Verkehrsteuern und Glücksspiel in 1030 Wien, Marxergasse 4, gegen den Bescheid des unabhängigen Finanzsenates, Außenstelle Wien, vom 9. März 2012, Zlen. RV/2071-W/06, RV/2072-W/06, RV/2073-W/06, RV/2074-W/06, RV/2075-W/06, RV/2076-W/06, RV/2077-W/06, RV/2351-W/06, RV/2353-W/06, RV/0115-W/07, RV/0910-W/07, RV/1234-W/07, RV/2543-W/07, RV/3292-W/07, RV/0110-W/08, RV/1537-W/08, RV/2288-W/08, RV/1372-W/09, RV/1381-W/09, RV/1499-W/09, RV/1790-W/09 und (insoweit in der Fassung des Berichtigungsbescheides vom 8. Juni 2012) RV/3410-W/09, betreffend Einheitswert des Grundvermögens (mitbeteiligte Partei: H Kommanditgesellschaft in S, vertreten durch Dr. Bernhard Gumpoldsberger, Rechtsanwalt in 4642 Sattledt, Schulstraße 8), zu Recht erkannt:

Spruch

Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

Der Bund hat der mitbeteiligten Partei Aufwendungen in der Höhe von EUR 1.106,40 binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Begründung

Die mitbeteiligte Partei ist Eigentümerin in weitgehend einheitlicher Bauweise errichteter Supermarktfilialen, in Bezug auf die das beschwerdeführende Finanzamt in den Jahren 2004 bis 2009 Bescheide über Art-, Wert- und Zurechnungsfortschreibung sowie Nachfeststellungsbescheide jeweils nach dem Bewertungsgesetz 1955 (BewG 1955)

erließ. Mit dem angefochtenen Bescheid erledigte die belangte Behörde die Berufungen der mitbeteiligten Partei gegen diese insgesamt 22 erstinstanzlichen Bescheide, wobei sie den Berufungen in Bezug auf Streitpunkte, die sämtliche Objekte betrafen, teilweise stattgab.

Das Finanzamt hatte die als Verkaufs- und Lagerräume dienenden Gebäude und Gebäudeteile - deren Einstufung in die Bauklasse 7.2 der Anlage zu § 53a BewG 1955 nicht strittig ist - nach ihrer baulichen Ausführung in die Bauklassen 7.24 (gute Ausführung) und 7.24/25 (gute bis sehr gute Ausführung) eingestuft, wohingegen die mitbeteiligte Partei die Einstufung in die Bauklasse 7.22 bis 7.23 (einfache bis mittlere Ausführung) beantragt hatte. Die belangte Behörde gelangte nach einem Erörterungsgespräch sowie Vorhalten und deren Beantwortung durch die Streitteile zu einer Einstufung dieser Gebäude und Gebäudeteile zwischen die Bauklassen 7.23 und 7.24 (mittlere bis gute Ausführung). Dabei ging sie von folgenden Bewertungen der einzelnen Bauteile aus: Das Finanzamt hatte die als Verkaufs- und Lagerräume dienenden Gebäude und Gebäudeteile - deren Einstufung in die Bauklasse 7.2 der Anlage zu Paragraph 53 a, BewG 1955 nicht strittig ist - nach ihrer baulichen Ausführung in die Bauklassen 7.24 (gute Ausführung) und 7.24/25 (gute bis sehr gute Ausführung) eingestuft, wohingegen die mitbeteiligte Partei die Einstufung in die Bauklasse 7.22 bis 7.23 (einfache bis mittlere Ausführung) beantragt hatte. Die belangte Behörde gelangte nach einem Erörterungsgespräch sowie Vorhalten und deren Beantwortung durch die Streitteile zu einer Einstufung dieser Gebäude und Gebäudeteile zwischen die Bauklassen 7.23 und 7.24 (mittlere bis gute Ausführung). Dabei ging sie von folgenden Bewertungen der einzelnen Bauteile aus:

Dach: gut

Fassade: sehr einfach

Decken: gut bis sehr gut

Fenster: sehr gut

Türen: gut bis sehr gut

Fußböden: sehr einfach

Boden- und Wandfliesen: gut

Bei der Errechnung des Zwischenwerts gemäß Punkt 16. der Anlage zu § 53a BewG 1955 berücksichtigte die belangte Behörde die von ihr - im Rahmen einer "Gesamtbetrachtung" angesichts der "untypischen Streuung" von "sehr einfach" bis "sehr gut" - festgestellte "Tendenz zur mittleren Ausführung", indem sie den Mittelwert wie folgt ermittelte: Bei der Errechnung des Zwischenwerts gemäß Punkt 16. der Anlage zu Paragraph 53 a, BewG 1955 berücksichtigte die belangte Behörde die von ihr - im Rahmen einer "Gesamtbetrachtung" angesichts der "untypischen Streuung" von "sehr einfach" bis "sehr gut" - festgestellte "Tendenz zur mittleren Ausführung", indem sie den Mittelwert wie folgt ermittelte:

7.23 der Anlage	Mittlere Ausführung	25,4355 EUR
-----------------	---------------------	-------------

7.23 der Anlage	Mittlere Ausführung	25,4355 EUR
-----------------	---------------------	-------------

7.24 der Anlage	Gute Ausführung	31,9760 EUR
-----------------	-----------------	-------------

Zusammen		82,8470 EUR
----------	--	-------------

ein Drittel	Zwischenwert	
-------------	--------------	--

27,6156 EUR

Dagegen richtet sich die vorliegende Amtsbeschwerde mit Argumenten, die die Bauteile Dach, Fassade und Fußböden und die Gewichtung der Bauteile betreffen. Nach der in der Amtsbeschwerde vertretenen Auffassung wäre die Einstufung in die Bauklasse 7.24 (gute Ausführung) "das noch vertretbare Minimum".

Über diese alle Objekte und somit alle 22 Spruchpunkte des angefochtenen Bescheides betreffende, an das Vorbringen der Amtspartei im Verfahren vor der belangten Behörde anknüpfende Rechtsrüge hinaus erhebt die Beschwerde auch auf spezifische Sachverhaltselemente von drei Objekten bezogene, die Spruchpunkte

6. (RV/2076-W/06), 18. (RV/1372-W/09) und 22. (RV/3410-W/09) betreffende Einwände, die in der Stellungnahme des Finanzamts vom 21. Februar 2012 zu dem den Parteien von der belangten Behörde mit Schreiben vom 30. Jänner 2012 vorgehaltenen Entscheidungsentwurf nicht enthalten waren.

In der Amtsbeschwerde wird schließlich auch geltend gemacht, in Bezug auf das zuletzt genannte Objekt habe die belangte Behörde zum Nachteil der mitbeteiligten Partei einen im Gesetz vorgesehenen Abschlag unterlassen. Die belangte Behörde hat die Berufungserledigung zu RV/3410-W/09 mit Bescheid vom 8. Juni 2012 in dieser Hinsicht gemäß § 293 BAO berichtigt (und dabei auch die vom Finanzamt vermisste Bezeichnung des Gebäudes als Superädifikat im Spruch nachgeholt), womit in Bezug auf Spruchpunkt 22. des angefochtenen Bescheides über die alle Objekte betreffende Rechtsrüge hinaus nur mehr der sachverhaltsbezogene Einwand - ein Vordach sei unbewertet geblieben - gegenständlich ist. In der Amtsbeschwerde wird schließlich auch geltend gemacht, in Bezug auf das zuletzt genannte Objekt habe die belangte Behörde zum Nachteil der mitbeteiligten Partei einen im Gesetz vorgesehenen Abschlag unterlassen. Die belangte Behörde hat die Berufungserledigung zu RV/3410-W/09 mit Bescheid vom 8. Juni 2012 in dieser Hinsicht gemäß Paragraph 293, BAO berichtigt (und dabei auch die vom Finanzamt vermisste Bezeichnung des Gebäudes als Superädifikat im Spruch nachgeholt), womit in Bezug auf Spruchpunkt 22. des angefochtenen Bescheides über die alle Objekte betreffende Rechtsrüge hinaus nur mehr der sachverhaltsbezogene Einwand - ein Vordach sei unbewertet geblieben - gegenständlich ist.

Der Verwaltungsgerichtshof hat über die Beschwerde nach Vorlage der Akten und Erstattung einer Gegenschrift durch die belangte Behörde sowie Erstattung einer Gegenschrift durch die mitbeteiligte Partei erwogen:

Der im vorliegenden Fall jeweils strittige Gebäudewert ist nach § 53 Abs. 3 BewG 1955 vorbehaltlich der Abs. 4 und 5 (die den alle Objekte betreffenden Hauptstreitpunkt nicht berühren) aus dem Neuherstellungswert abzuleiten, der sich je nach der Bauweise und Ausstattung der Gebäude oder der Gebäudeteile bei Unterstellung von Durchschnittspreisen je Kubikmeter des umbauten Raumes der Gebäude oder der Gebäudeteile ergibt. Der im vorliegenden Fall jeweils strittige Gebäudewert ist nach Paragraph 53, Absatz 3, BewG 1955 vorbehaltlich der Absatz 4, und 5 (die den alle Objekte betreffenden Hauptstreitpunkt nicht berühren) aus dem Neuherstellungswert abzuleiten, der sich je nach der Bauweise und Ausstattung der Gebäude oder der Gebäudeteile bei Unterstellung von Durchschnittspreisen je Kubikmeter des umbauten Raumes der Gebäude oder der Gebäudeteile ergibt.

§ 53a BewG 1955 lautet: Paragraph 53 a, BewG 1955 lautet:

"Die bei der Ermittlung des Gebäudewertes gemäß § 53 Abs. 3 bis 5 zu unterstellenden Durchschnittspreise sind in der Anlage festgesetzt; die Anlage ist ein Bestandteil dieses Bundesgesetzes." "Die bei der Ermittlung des Gebäudewertes gemäß Paragraph 53, Absatz 3 bis 5 zu unterstellenden Durchschnittspreise sind in der Anlage festgesetzt; die Anlage ist ein Bestandteil dieses Bundesgesetzes."

Die Anlage lautet auszugsweise:

"Bauklasseneinteilung und Durchschnittspreise je Kubikmeter umbauten Raumes oder je Quadratmeter nutzbarer Fläche

Euro/m³

(...)

7. Warenhäuser, Kaufhäuser, Markt-, Messe- und Sporthallen, Kioske u. ähnl.

(...)

7.2 Massivgebäude, Stahl- oder Stahlbetonskelettgebäude

7.21 sehr einfache Ausführung 14,5346

7.22 einfache Ausführung 19,6217

7.23 mittlere Ausführung 25,4355

7.24 gute Ausführung 31,9760

7.25 sehr gute Ausführung 39,9701

(...)

16. Ist innerhalb der Bauklassen 1, 3, 4, 6 bis 13 und 15 eine eindeutige Einstufung nicht möglich, so ist ein entsprechender Zwischenwert anzusetzen.

(...)

Merkmale für die Beurteilung der baulichen Ausführung eines Gebäudes oder Gebäudeteiles

Die Tabelle enthält die bei allen Gebäudearten möglichen Merkmale. Sind bei Gebäuden (Gebäudeteilen) einzelne Merkmale üblicherweise nicht vorhanden, sind sie nicht zu beachten. Maßgeblich für die Einstufung ist die im Durchschnitt zutreffende Güte der Ausführung."

Die mit den zuletzt wiedergegebenen Sätzen überschriebene Tabelle nennt für die im vorliegenden Fall strittigen Bauteile und die in der Amtsbeschwerde im Zusammenhang mit den Fußböden relevierte Verfliesung folgende Kriterien:

Dach:

sehr einfache Ausführung: Stroh, Schindel, Pappe einfache Ausführung: einfache Ziegeleindeckung mittlere Ausführung: doppelte Ziegel-, Welleternit- oder

Preßkieseindeckung

gute Ausführung: Eternit- oder Blecheindeckung sehr gute Ausführung: Naturschiefereindeckung; Dächer mit besonderer Wärmeisolierung

Fassade:

sehr einfache Ausführung: einfacher Putz oder Rohbau

einfache Ausführung: einfacher Putz

mittlere Ausführung: einfacher Putz

gute Ausführung: Edelputz

sehr gute Ausführung: Edelputz; Verkleidungen mit Natur- oder

Verblendstein

Fußböden:

sehr einfache Ausführung: Weichholz; Beton

einfache Ausführung: Weichholz, Linoleum und Kunststoff mittlere Ausführung: Weichholz, Linoleum und Kunststoff, in

mehreren Räumen Hartholz

gute Ausführung: in Wohn- und Büroräumen Hartholz, Parkett oder Spannteppiche

sehr gute Ausführung: in einigen Räumen Parkett aus besten Hölzern

Boden- und Wandfliesen in den in Betracht kommenden Räumen (z.B. Küchen, Bädern, Toiletten, Verkaufs- und Lagerräumen sowie Erzeugungsstätten):

sehr einfache Ausführung: keine

einfache Ausführung: geringfügig

mittlere Ausführung: in beschränktem Ausmaß

gute Ausführung: im erforderlichen Ausmaß

sehr gute Ausführung: wie gute Ausführung unter teilweiser Verwendung von Mosaikboden- und Mosaikfliesen u. ähnl.

Diese Bauklasseneinteilung in der Anlage zu § 53a BewG 1955 geht auf die Bewertungsgesetznovelle 1972, BGBl. Nr. 447, zurück, und wurde damals u.a. wie folgt erläutert (480 BlgNR 13. GP 14 f): Diese Bauklasseneinteilung in der Anlage zu Paragraph 53 a, BewG 1955 geht auf die Bewertungsgesetznovelle 1972, Bundesgesetzblatt, Nr. 447, zurück, und wurde damals u.a. wie folgt erläutert (480 BlgNR 13. Gesetzgebungsperiode 14, f):

"Die vorliegenden Neufassung der Bauklasseneinteilung war erforderlich, weil einerseits einige Bauklassen der bisherigen Aufzählung im § 53a technisch überholt sind und praktisch nicht mehr vorkommen, andererseits aber auch ein Bauklassensystem geschaffen werden soll, das durch einfache und übersichtliche Gliederung eine ökonomische Einstufung gestattet (...) Eine Vereinfachung des bisherigen Bauklassenkataloges wurde insbesondere durch Zusammenziehung der Durchschnittssätze für ein- und mehrgeschossige Gebäude erreicht (...) Eine weitere Vereinfachung soll durch die für grundsätzlich alle Gebäudearten vorgesehenen fünf Bauausführungsstufen erreicht werden (...) Die in der Tabelle angeführten Merkmale wurden so gewählt, daß sie auch dem im Baufach nicht Ausgebildeten eine den gesetzlichen Bestimmungen entsprechende Einstufung ermöglichen." "Die vorliegenden Neufassung der Bauklasseneinteilung war erforderlich, weil einerseits einige Bauklassen der bisherigen Aufzählung im Paragraph 53 a, technisch überholt sind und praktisch nicht mehr vorkommen, andererseits aber auch ein Bauklassensystem geschaffen werden soll, das durch einfache und übersichtliche Gliederung eine ökonomische Einstufung gestattet (...) Eine Vereinfachung des bisherigen Bauklassenkataloges wurde insbesondere durch Zusammenziehung der Durchschnittssätze für ein- und mehrgeschossige Gebäude erreicht (...) Eine weitere Vereinfachung soll durch die für grundsätzlich alle Gebäudearten vorgesehenen fünf Bauausführungsstufen erreicht werden (...) Die in der Tabelle angeführten Merkmale wurden so gewählt, daß sie auch dem im Baufach nicht Ausgebildeten eine den gesetzlichen Bestimmungen entsprechende Einstufung ermöglichen."

Die Regelung verfolgt den Zweck, in durchschnittlicher Betrachtung eine praktikable Bewertung zu ermöglichen (vgl. in diesem Sinn schon die Erkenntnisse vom 3. Dezember 1979, 1143/78, VwSlg 5428/F, und vom 28. Jänner 1980, 605/78, VwSlg 5455/F). Die Regelung verfolgt den Zweck, in durchschnittlicher Betrachtung eine praktikable Bewertung zu ermöglichen vergleiche, in diesem Sinn schon die Erkenntnisse vom 3. Dezember 1979, 1143/78, VwSlg 5428/F, und vom 28. Jänner 1980, 605/78, VwSlg 5455/F).

Die Amtsbeschwerde vertritt gegenüber der von der belangten Behörde vorgenommenen Einstufung der einzelnen Bauteile die Ansicht, die Dächer und Fassaden seien als "sehr gut" (statt "gut") und "gut" (statt "sehr einfach") einzustufen und die Einstufung der Betonfußböden als "sehr einfach" werde durch die als "gut" eingestufte Verfliesung dieser Böden "verdrängt".

Die strittigen Dächer sind Flachdächer, bei denen die oberste raumabschließende Geschossdecke aus Betonfertigteilen eine Dachfolie und Rundrieselschotter in loser Schüttung trägt. Streitpunkt ist die zwischen Geschossdecke und Dachfolie angebrachte Wärmedämmung. Die belangte Behörde berücksichtigte diese im Erörterungsgespräch am 9. Juni 2010 von der mitbeteiligten Partei als "normale Wärmedämmung (XPS oder Styropor)" beschriebene Wärmedämmung in einem Vorhalt vom 5. Juli 2010 - wie später im weiteren Vorhalt vom 30. Jänner 2012 und schließlich im angefochtenen Bescheid - als "normale Wärmedämmung" und stufte die Dächer deshalb in diesem Vorhalt als "gut" ein, wogegen die mitbeteiligte Partei in ihrer Stellungnahme vom 29. Juli 2010 ins Treffen führte, die "Eindeckung selbst" erfolge durch eine Folie, was einer "sehr einfachen" Ausführung in Pappe entspreche. Im Hinblick auf die Wärmedämmung wäre "bestenfalls die Einstufung mittel gegeben". Dem trat das beschwerdeführende Finanzamt in der zweiten seiner beiden Stellungnahmen vom 9. Juni 2011 mit dem Vorbringen entgegen, die in der gesetzlichen Merkmalstabelle für Dächer angeführten Ausführungsarten seien - mit Ausnahme der an einer Stelle erwähnten "Preßkieseindeckung" - primär auf Steildächer bezogen. Ob bei den strittigen Flachdächern "der gesetzliche Tatbestand eines Daches mit besonderer Wärmeisolierung im Sinne einer sehr guten Ausführung" erfüllt sei, bedürfe "sowohl einer weiter ausholenden Sachverhaltsfeststellung sowie der sachverständigen Analyse der funktionellen Wirkungsweise der gesamten Deckenkonstruktion". Der Einstufung der Dachfolie als "sehr einfache" Ausführung sei schon deshalb nicht zu folgen, weil es sich dabei nur um eine dünne, wenngleich wesentliche Schicht "der Dachkonstruktion" handle. In der Stellungnahme vom 21. Februar 2012 zum Vorhalt der belangten Behörde vom 30. Jänner 2012, in dem die Dächer weiterhin als "gut" bewertet waren, äußerte sich das Finanzamt zu den Dächern - anders als zu den Fassaden und Fußböden - nicht mehr.

Wenn in der Amtsbeschwerde nun die Einstufung der Dächer als "sehr gut" gefordert und dazu ein Vorbringen über bauphysikalische Vorzüge von "XPS-Platten" erstattet wird, worauf die belangte Behörde in der Gegenschrift mit

Hinweisen auf andere, höherwertige Dämmstoffe repliziert, so verstößt dies gegen das Neuerungsverbot im Verfahren vor dem Verwaltungsgerichtshof. Zu prüfen bleibt, ob Flachdächer mit "normaler" Wärmedämmung als Dächer mit "besonderer Wärmeisolierung" im Sinne der gesetzlichen Merkmalstabelle einzustufen waren, was auch das Finanzamt im Verwaltungsverfahren nicht ohne "weiter ausholende Sachverhaltsfeststellung" und "sachverständige Analyse der funktionellen Wirkungsweise der gesamten Deckenkonstruktion" behaupten wollte. Ein Vorgehen mittels "weiter ausholender Sachverhaltsfeststellungen" und "sachverständiger Analyse", dessen Unterlassung die Amtsbeschwerde der belangten Behörde auch nicht ausdrücklich vorwirft, wäre den zitierten Erläuterungen nach nicht im Sinne des Gesetzes. Geht man - wie auch das beschwerdeführende Finanzamt - davon aus, dass die Tabelle von 1972 sich noch vorwiegend auf Steildächer bezog, so muss ihre Anwendung auf Flachdächer der hier zu beurteilenden Art nach Ansicht des Verwaltungsgerichtshofes aber nicht dazu führen, dass jede "normale" Wärmedämmung eines solchen Daches als "besondere" anzusehen und jedes Flachdach mit Wärmedämmung in die höchste Ausführungskategorie einzustufen ist.

Die Fassaden hatte die mitbeteiligte Partei im Erörterungsgespräch am 9. Juni 2010 mit "kein Putz, Rohbau, Beton angestrichen" beschrieben. Im Vorhalt der belangten Behörde vom 5. Juli 2010 waren sie als "sehr einfach" eingestuft worden ("kein Putz, sondern 'angestrichener Beton' bzw. Rohbau"). In der ersten seiner beiden Stellungnahmen vom 9. Juni 2011 hatte das Finanzamt dazu dargelegt, "neben" den in der Merkmalstabelle angeführten "Arten des Putzes" sei "wohl auch die Güte der gesamten Wandkonstruktion miteingefasst (arg. Rohbau bzw. Verkleidungen mit Natur- oder Verblendstein)" und in den vorliegenden Fällen bestünden die Außenwände jeweils aus 20 cm Stahlbetontragschale, 8 cm Wärmedämmung und 8 cm "Vorsatzschale". Die den Raum letztlich nach außen abschließende Vorsatzschale weise keinen Putz, sondern nur einen Anstrich auf. Dies einem einfachen Putz oder Rohbau gleichzuhalten "hieß wohl den insgesamt eine Stärke von 16.00 cm aufweisenden zusätzlich zur Stabilität und Wärmedämmung aufgetragenen Fassadenteil außer Acht zu lassen, der in seiner bauphysikalischen Wirkungsweise eher der Funktion des gesetzlichen Merkmales Edelputz (sowohl gute als auch sehr gute Ausführungsstufe) entspricht". In der Stellungnahme vom 21. Februar 2012 zum Vorhalt vom 30. Jänner 2012 verwies das Finanzamt auf diese Ausführungen.

Die belangte Behörde hob im angefochtenen Bescheid das Fehlen eines Putzes hervor, wogegen die Amtsbeschwerde nun die "technische Lebensdauer der Konstruktion" ins Treffen führt. Gehe man von der technischen Lebensdauer "als Kriterium" aus, so übertreffe "eine Schale aus Betonstein mit einer technischen Lebensdauer von mindestens 80 Jahren (Kranewitter, ebd., 72) sogar die von Edelputz mit 40-60 Jahren. Auf dieser sachlichen Grundlage und wegen seines funktionellen Wertes ist der Bauteil 'Fassade' mindestens der 'guten' Ausführungsstufe zuzuordnen".

Diesen - von Neuerungen ebenfalls nicht freien - Ausführungen ist entgegenzuhalten, dass die gesetzliche Merkmalstabelle beim Bauteil Fassade nicht auf die Qualität des Rohbaus, sondern auf das Vorhandensein und gegebenenfalls die Qualität seiner Verkleidung abstellt. Ein bloßer Anstrich ist in dieser Hinsicht als "sehr einfache" Ausführung zu werten.

Schon der Vorhalt vom 5. Juli 2010 kombinierte die (für sich genommen nicht strittige) Einstufung der Betonfußböden als "sehr einfach" mit der (für sich genommen ebenfalls nicht strittigen) Einstufung der Verfliesung "im erforderlichen Ausmaß" als "gut". Dem gleichartigen Vorhalt vom 30. Jänner 2012 hielt das Finanzamt in seiner Stellungnahme vom 21. Februar 2012 in Bezug auf die Einstufung der Fußböden entgegen, "dass auf den Betonfußböden Fliesen verlegt sind. Man kann davon ausgehen, dass diese Fliesen aufgrund der hohen Belastung sehr strapazierfähig sein müssen". Die Amtsbeschwerde vertritt nun den Standpunkt, bei verfliesen Böden "verdränge" die Klassifikation der Verfliesung "jene für Fußböden".

Auch diesem Standpunkt ist nicht beizupflichten. Wenn die gesetzliche Merkmalstabelle neben einer Klassifikation von Fußböden, in der Fliesen (im Gegensatz zu Linoleum, Kunststoff, Spannteppichen und Hölzern) nicht vorkommen, eine Klassifikation von Boden- und Wandfliesen in den dafür in Betracht kommenden Räumen (darunter Verkaufs- und Lagerräume) vorsieht, wobei das völlige Fehlen von Fliesen ("keine") als "sehr einfache" Verfliesung zu werten ist, dann geht daraus klar hervor, dass es sich um voneinander unabhängige Klassifikationen handelt. Ist der unverfliesete Betonboden ein "sehr einfacher" Fußboden mit "sehr einfacher" Verfliesung, so kann der verfliesete Betonboden nur ein "sehr einfacher" Fußboden mit entsprechend höher klassifizierter Verfliesung sein.

Unzulässige Neuerungen trägt die Amtsbeschwerde auch zur Gewichtung der Bauteile vor. Beim Erörterungsgespräch am 9. Juni 2010 hatte der Vertreter des Finanzamts vorgebracht, "mindestens" sei "ein Zwischenwert von 7.23/7.24 mit

Neigung zu 7.24 anzusetzen". In der Stellungnahme vom 21. Februar 2012 zum Vorhalt vom 30. Jänner 2012 lautete das Vorbringen wie folgt:

"Die Berechnung des Mittelwertes (2x mittlere Ausführung, 1x gute Ausführung) kann seitens des Finanzamtes nicht nachvollzogen werden. Die Bau- und Ausführungsmerkmal-Tabelle (Seite 3 des Vorhaltes) lässt eher eine Tendenz zu einer guten Bauausführungsstufe erkennen."

In der Amtsbeschwerde wird stattdessen - die alle Objekte betreffende Rechtsrüge abschließend - ausgeführt:

"Die Gewichtung erfolgt nach dem Anteil der Baukosten des jeweiligen Bauteiles an der Gebäudesubstanz. Im Allgemeinen sind die für Konstruktion wesentlichen Bauteile, wie Dach, Decken, aber auch die Fenster höher zu gewichten als die nur die Ausstattung kennzeichnenden Merkmale, wie die Türen, Fußböden, Fliesen oder die Fassade. Im Speziellen betragen die Wertanteile bei SB-Märkten in durchschnittlicher Bauausführung nach Simon⁸, Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten, 2004, Anhang 5f, auf 25% für die Tragkonstruktion, Außenwand 14% (Mittelwert, Abweichungen in 5 v.H. möglich), Dacheindeckung 14,5% (+/- 3 v.H.), Fußboden 5,0% (+/- 1,5%), Türen 1,5% Fenster 7% (+/- 1,5%). Selbst wenn man den lackierten Betonschalenfassaden nur eine Wertigkeit wie einfachen Putz zugestehen wollte, ist der nach den Grundsätzen eines Sachwertverfahrens korrekt gewichtete Durchschnitt der Güte der Ausführung (1,9) mindestens der 'guten' Ausführungsstufe zuzuordnen. Daher ist aufgrund der funktionellen Güte der Ausführung die Einstufung in die Bauklasse 7.24, gute Ausführungsstufe, das noch vertretbare Minimum für den Ansatz des Gebäudewertes. Da der UFS in Verkennung der Sach- und Rechtslage von einem Zwischenwert der Bauklassen 7.23 und 7.24 ausgegangen ist, sind alle Sprüche mit Rechtswidrigkeit des Inhaltes behaftet."

Auch der Verwaltungsgerichtshof hat in seiner Judikatur zu dem hier anzuwendenden Bewertungssystem schon zum Ausdruck gebracht, es sei zu berücksichtigen, inwieweit es sich um einen "ins Gewicht fallenden Wertfaktor eines Gebäudes" handle (Erkenntnis vom 5. Juli 1982, 3472/80, ÖStZB 1983, 122), und die einzelnen Bauteile seien "nach ihrem Einfluß auf die Durchschnittspreise bei der Neuherstellung eines Gebäudes" zu gewichten (Erkenntnis vom 22. November 1982, 3365/80, ÖStZB 1983, 200; vgl. zur Problematik auch Knittel in Gürsching/Stenger, Kommentar zum (deutschen) Bewertungsrecht, Anm. 113 bis 119 zu § 85 dBewG). Von einer Berechnung nach Prozentbruchteilen, wie sie - verbunden mit der rechnerisch nicht nachvollziehbar dargestellten Behauptung einer daraus resultierenden Einstufung in die Bauklasse 7.24 statt des von der belangten Behörde angenommenen Zwischenwertes - in der Amtsbeschwerde gefordert wird, war dabei aber jeweils nicht die Rede. Auf der Grundlage des nicht erst in der Amtsbeschwerde Vorgetragenen hatte die belangte Behörde auch keinen Anlass, das Unterbleiben einer solchen Berechnung näher zu begründen. Der im Vorhalt vom 30. Jänner 2012 im Zusammenhang mit der Einstufung zwischen "mittlerer" und "guter" Ausführung festgestellten "Tendenz zur mittleren Ausführung" stand nur die Behauptung des Finanzamtes gegenüber, die zugrunde liegenden Einstufungen der einzelnen Bauteile durch die belangte Behörde ließen "eher" eine "Tendenz" zu einer "guten Bauausführungsstufe" erkennen, womit das Finanzamt erkennbar (vgl. auch schon das Erörterungsgespräch) nur auf eine Umkehrung der Gewichtung (im Sinne der Berechnung mit 1x mittlerer und 2x guter Ausführung) abzielte. Im angefochtenen Bescheid wird darlegt, weshalb den als "sehr gut" eingestuften Fenstern und den als "gut bis sehr gut" eingestuften Türen bei den strittigen Objekten nur geringe Bedeutung zukomme, und im Übrigen an der Ansicht festgehalten, es ergebe sich der Gesamteindruck einer Tendenz zur "mittleren" Ausführung. Berücksichtigt man die von der belangten Behörde in diesem Zusammenhang auch hervorgehobene breite Streuung der Einstufungen der Bauteile, so ist dies im Rahmen des einem Bewertungssystem wie dem vorliegenden zwangsläufig immanenten Bewertungsspielraums nicht als rechtswidrig zu erkennen. Auch der Verwaltungsgerichtshof hat in seiner Judikatur zu dem hier anzuwendenden Bewertungssystem schon zum Ausdruck gebracht, es sei zu berücksichtigen, inwieweit es sich um einen "ins Gewicht fallenden Wertfaktor eines Gebäudes" handle (Erkenntnis vom 5. Juli 1982, 3472/80, ÖStZB 1983, 122), und die einzelnen Bauteile seien "nach ihrem Einfluß auf die Durchschnittspreise bei der Neuherstellung eines Gebäudes" zu gewichten (Erkenntnis vom 22. November 1982, 3365/80, ÖStZB 1983, 200; vergleiche , zur Problematik auch Knittel in Gürsching/Stenger, Kommentar zum (deutschen) Bewertungsrecht, Anmerkung 113, bis 119 zu Paragraph 85, dBewG). Von einer Berechnung nach Prozentbruchteilen, wie sie - verbunden mit der rechnerisch nicht nachvollziehbar dargestellten Behauptung einer daraus resultierenden Einstufung in die Bauklasse 7.24 statt des von der belangten Behörde angenommenen Zwischenwertes - in der Amtsbeschwerde gefordert wird, war dabei aber jeweils nicht die Rede. Auf der Grundlage des nicht erst in der Amtsbeschwerde Vorgetragenen hatte die belangte Behörde auch keinen Anlass, das Unterbleiben einer solchen Berechnung näher zu begründen. Der im Vorhalt vom 30. Jänner 2012 im

Zusammenhang mit der Einstufung zwischen "mittlerer" und "guter" Ausführung festgestellten "Tendenz zur mittleren Ausführung" stand nur die Behauptung des Finanzamtes gegenüber, die zugrunde liegenden Einstufungen der einzelnen Bauteile durch die belangte Behörde ließen "eher" eine "Tendenz" zu einer "guten Bauausführungsstufe" erkennen, womit das Finanzamt erkennbar vergleiche, auch schon das Erörterungsgespräch) nur auf eine Umkehrung der Gewichtung (im Sinne der Berechnung mit 1x mittlerer und 2x guter Ausführung) abzielte. Im angefochtenen Bescheid wird darlegt, weshalb den als "sehr gut" eingestuften Fenstern und den als "gut bis sehr gut" eingestuften Türen bei den strittigen Objekten nur geringe Bedeutung zukomme, und im Übrigen an der Ansicht festgehalten, es ergebe sich der Gesamteindruck einer Tendenz zur "mittleren" Ausführung. Berücksichtigt man die von der belangten Behörde in diesem Zusammenhang auch hervorgehobene breite Streuung der Einstufungen der Bauteile, so ist dies im Rahmen des einem Bewertungssystem wie dem vorliegenden zwangsläufig immanenten Bewertungsspielraums nicht als rechtswidrig zu erkennen.

Einwände, wie sie die Amtsbeschwerde - erstmals - in Bezug auf einzelne, die Spruchpunkte 6., 18. und 22. betreffende Sachverhaltselemente vorträgt, verstoßen ebenfalls gegen das im Verfahren vor dem Verwaltungsgerichtshof geltende Neuerungsverbot, weil sie sich gegen Elemente der insgesamt sehr umfangreichen Berechnungen der belangten Behörde richten, die dem Finanzamt ausdrücklich vorgehalten wurden. Dass Parkdecks auf Grund bestimmter baulicher Gegebenheiten zu Unrecht (dabei aber in einem Fall einem Antrag des Finanzamts folgend) als offene Hallen eingestuft sowie Fußböden, Umwandungen und ein Vordach nicht ausreichend berücksichtigt worden seien, hätte das Finanzamt in seiner Stellungnahme zu diesem Vorhalt geltend machen müssen (vgl. in diesem Zusammenhang etwa schon Punkt 4. der Entscheidungsgründe des Erkenntnisses vom 5. März 1990, 89/15/0022, ÖStZB 1990, 412). Einwände, wie sie die Amtsbeschwerde - erstmals - in Bezug auf einzelne, die Spruchpunkte 6., 18. und 22. betreffende Sachverhaltselemente vorträgt, verstoßen ebenfalls gegen das im Verfahren vor dem Verwaltungsgerichtshof geltende Neuerungsverbot, weil sie sich gegen Elemente der insgesamt sehr umfangreichen Berechnungen der belangten Behörde richten, die dem Finanzamt ausdrücklich vorgehalten wurden. Dass Parkdecks auf Grund bestimmter baulicher Gegebenheiten zu Unrecht (dabei aber in einem Fall einem Antrag des Finanzamts folgend) als offene Hallen eingestuft sowie Fußböden, Umwandungen und ein Vordach nicht ausreichend berücksichtigt worden seien, hätte das Finanzamt in seiner Stellungnahme zu diesem Vorhalt geltend machen müssen vergleiche, in diesem Zusammenhang etwa schon Punkt 4. der Entscheidungsgründe des Erkenntnisses vom 5. März 1990, 89/15/0022, ÖStZB 1990, 412).

Die Amtsbeschwerde war daher gemäß § 42 Abs. 1 VwGG als unbegründet abzuweisen. Die Amtsbeschwerde war daher gemäß Paragraph 42, Absatz eins, VwGG als unbegründet abzuweisen.

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

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. September 2015

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:2015:2012130047.X00

Im RIS seit

27.10.2015

Zuletzt aktualisiert am

05.11.2015

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

© 2026 JUSLINE

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

www.jusline.at