

TE Vwgh Erkenntnis 2013/12/18 2010/13/0191

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 18.12.2013

Index

33 Bewertungsrecht;

Norm

BewG 1955 §2 Abs1;

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

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Dr. Fuchs und die Hofräte Dr. Nowakowski, Mag. Novak und Dr. Sutter sowie die Hofrätin Dr. Reinbacher als Richter, im Beisein der Schriftführerin Mag. Ebner, über die Beschwerde der Dr. H in W, vertreten durch Deloitte Wirtschaftsprüfung Styria GmbH, Wirtschaftsprüfer in 8010 Graz, Villefortgasse 11, gegen den Bescheid des unabhängigen Finanzsenates, Außenstelle Wien, vom 13. Oktober 2010, Zl. RV/0048- W/09, betreffend Zurechnungsfortschreibung gemäß § 21 Abs 4 BewG 1955 zum 1. Jänner 2008, zu Recht erkannt: Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Dr. Fuchs und die Hofräte Dr. Nowakowski, Mag. Novak und Dr. Sutter sowie die Hofrätin Dr. Reinbacher als Richter, im Beisein der Schriftführerin Mag. Ebner, über die Beschwerde der Dr. H in W, vertreten durch Deloitte Wirtschaftsprüfung Styria GmbH, Wirtschaftsprüfer in 8010 Graz, Villefortgasse 11, gegen den Bescheid des unabhängigen Finanzsenates, Außenstelle Wien, vom 13. Oktober 2010, Zl. RV/0048- W/09, betreffend Zurechnungsfortschreibung gemäß Paragraph 21, Absatz 4, BewG 1955 zum 1. Jänner 2008, zu Recht erkannt:

Spruch

Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

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

Begründung

Die Beschwerdeführerin und eine GmbH waren je zur Hälfte Eigentümerinnen der Liegenschaft X in Wien, bestehend aus dem Grundstück Nr. 387. Im März 2007 schlossen sie einen "Realteilungsvertrag". Danach sollte von dem Grundstück Nr. 387 (2128 m²) ein Teilstück 1 (16 m²) mit einem der Stadt Wien (Öffentliches Gut) gehörenden und ein Teilstück 2 (1061 m²) mit einem der GmbH gehörenden Grundstück Nr. 388/4 der Liegenschaft Y vereinigt werden. Das verbleibende Teilstück 3 (1051 m²) sollte als Grundstück Nr. 387 der Liegenschaft X im Alleineigentum der Beschwerdeführerin "verbleiben". Die Beschwerdeführerin und eine GmbH waren je zur Hälfte Eigentümerinnen der Liegenschaft römisch zehn in Wien, bestehend aus dem Grundstück Nr. 387. Im März 2007 schlossen sie einen

"Realteilungsvertrag". Danach sollte von dem Grundstück Nr. 387 (2128 m²) ein Teilstück 1 (16 m²) mit einem der Stadt Wien (Öffentliches Gut) gehörenden und ein Teilstück 2 (1061 m²) mit einem der GmbH gehörenden Grundstück Nr. 388/4 der Liegenschaft Y vereinigt werden. Das verbleibende Teilstück 3 (1051 m²) sollte als Grundstück Nr. 387 der Liegenschaft römisch zehn im Alleineigentum der Beschwerdeführerin "verbleiben".

Die Beschwerdeführerin und die GmbH waren auch je zur Hälfte außerbücherliche Eigentümer des im "Realteilungsvertrag" als Teilstück 4 bezeichneten Trennstücks (10 m²) eines Grundstücks der Gemeinde Wien, das dem Vertrag zufolge mit dem Grundstück Nr. 387 der Liegenschaft X vereinigt werden sollte. Die Beschwerdeführerin und die GmbH waren auch je zur Hälfte außerbücherliche Eigentümer des im "Realteilungsvertrag" als Teilstück 4 bezeichneten Trennstücks (10 m²) eines Grundstücks der Gemeinde Wien, das dem Vertrag zufolge mit dem Grundstück Nr. 387 der Liegenschaft römisch zehn vereinigt werden sollte.

Strittig ist - nach Durchführung dieser Vereinbarung - die vom Finanzamt vorgenommene und von der belangten Behörde bestätigte Zurechnungsfortschreibung in Bezug auf das Grundstück Nr. 387 (nunmehrige Fläche: 1061 m²). Ein aktenkundiger älterer Zurechnungsfortschreibungsbescheid hatte der Beschwerdeführerin als Hälfteeigentümerin des Grundstücks in seiner früheren Größe die Hälfte eines Einheitswertes von (umgerechnet) EUR 9.447,47 (nicht erhöht) und EUR 12.717,75 (erhöht) zugeordnet. Mit Feststellungsbescheid zum 1. Jänner 2008, Zurechnungsfortschreibung gemäß § 21 Abs. 4 BewG 1955, vom 12. August 2008 rechnete das Finanzamt nun das Grundstück - mit unverändertem Einheitswert - der Beschwerdeführerin als Alleineigentümerin zu. Zur Begründung wurde ausgeführt, die Feststellung sei wegen Änderung der Eigentumsverhältnisse erforderlich gewesen. Strittig ist - nach Durchführung dieser Vereinbarung - die vom Finanzamt vorgenommene und von der belangten Behörde bestätigte Zurechnungsfortschreibung in Bezug auf das Grundstück Nr. 387 (nunmehrige Fläche: 1061 m²). Ein aktenkundiger älterer Zurechnungsfortschreibungsbescheid hatte der Beschwerdeführerin als Hälfteeigentümerin des Grundstücks in seiner früheren Größe die Hälfte eines Einheitswertes von (umgerechnet) EUR 9.447,47 (nicht erhöht) und EUR 12.717,75 (erhöht) zugeordnet. Mit Feststellungsbescheid zum 1. Jänner 2008, Zurechnungsfortschreibung gemäß Paragraph 21, Absatz 4, BewG 1955, vom 12. August 2008 rechnete das Finanzamt nun das Grundstück - mit unverändertem Einheitswert - der Beschwerdeführerin als Alleineigentümerin zu. Zur Begründung wurde ausgeführt, die Feststellung sei wegen Änderung der Eigentumsverhältnisse erforderlich gewesen.

In der Berufung dagegen machte die Beschwerdeführerin geltend, es könne doch nicht schwer sein, für die nunmehr ihr allein gehörende Hälfte des Grundstücks den bisher für ihren Anteil "ausgewiesenen Wert in den nunmehrigen Zurechnungsbescheid zu übernehmen". Sie beantrage daher, den Bescheid "wertmäßig richtigzustellen". Im Vorlageantrag gegen eine abweisende Berufungsvorentscheidung des Finanzamts führte sie aus, ihr gehöre "immer noch nur die Hälfte der alten" Liegenschaft "mit der Hälfte des seinerzeit festgestellten Einheitswertes". Den nach der Abschreibung von Teilflächen verbliebenen Rest, der ihr alleiniges Eigentum geworden sei, bezeichnete sie als "neu entstandene wirtschaftliche Einheit".

Das Finanzamt wertete die Berufung der Beschwerdeführerin auch als Antrag auf Wertfortschreibung im Hinblick auf die Verkleinerung des Grundstücks und wies diesen Antrag mit Bescheid vom 2. Jänner 2009 ab, weil die Wertverringerung trotz der erheblichen Verringerung der Fläche aus näher dargestellten Gründen für eine Wertfortschreibung zu gering sei. Diesen Bescheid bekämpfte die Beschwerdeführerin mit Berufung, worin sie ihm entgegenhielt, er spreche "über einen behaupteten Antrag ab, den es nie gegeben hat". Daraufhin hob das Finanzamt den abweisenden Wertfortschreibungsbescheid mit Berufungsvorentscheidung ersatzlos auf.

Mit dem angefochtenen Bescheid bestätigte die belangte Behörde den Zurechnungsfortschreibungsbescheid vom 12. August 2008, wobei sie zur Begründung - nach Darstellung des Verfahrensganges - im Wesentlichen ausführte, ein Zurechnungsfortschreibungsbescheid sei "nur hinsichtlich der Zurechnung, nicht aber auch hinsichtlich der Art der wirtschaftlichen Einheit bzw. hinsichtlich der Höhe des Einheitswertes anfechtbar".

Letzteres stellt die Beschwerde nicht in Frage. Sie macht geltend, es fehle "an der Identität der wirtschaftlichen Einheit", und beruft sich in diesem Zusammenhang auf das hg. Erkenntnis vom 17. Februar 1992, 90/15/0169. Die bisherige wirtschaftliche Einheit sei durch die Teilung "untergegangen". Voraussetzung einer Zurechnungsfortschreibung sei, "daß am Wert nichts geändert wurde, sollen nicht alle rechtsstaatlichen Grundsätze über Bord geworfen werden". Die "Voraussetzungen für eine Fortschreibung welcher Art immer" lägen "demnach im gegenständlichen Fall nicht vor".

Die belangte Behörde hat die Verwaltungsakten vorgelegt und eine - von der Beschwerdeführerin mit einer Replik beantwortete - Gegenschrift erstattet.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

Die für den vorliegenden Fall wesentlichen Ausführungen in dem von der Beschwerdeführerin zitierten Erkenntnis vom 17. Februar 1992, 90/15/0169, lauteten:

"Gemäß § 193 Abs. 1 BAO (§ 21 Abs. 4 BewG) ist ein Feststellungsbescheid über einen Einheitswert bei einer (steuerlich relevanten) Änderung in der Zurechnung des Gegenstandes durch einen neuen Feststellungsbescheid (Zurechnungsfortschreibung) zu ersetzen. Voraussetzung für die Erlassung eines die Zurechnung ändernden Fortschreibungsbescheides, von dem die übrigen Elemente des ursprünglichen Bescheides nicht berührt werden (vgl. Stoll, BAO, Handbuch 451), ist jedoch, daß die wirtschaftliche Einheit (§ 2 BewG), auf die sich der Bescheid bezieht, ungeachtet der geänderten Zurechnung weiterhin besteht; denn aus dem Grundsatz, daß (nur) für wirtschaftliche Einheiten oder Untereinheiten im Sinne des Bewertungsgesetzes ein Einheitswert gesondert festzustellen ist (§ 186 Abs. 1 BAO), folgt, daß auch die Änderung der Zurechnung unter gleichzeitiger Übernahme der Feststellungen über Art und Wert der wirtschaftlichen Einheit deren weiteren Bestand voraussetzt. Wird hingegen - wie im Beschwerdefall behauptet - eine verkaufte Fläche mit einer bereits bestehenden wirtschaftlichen Einheit des Erwerbers vereinigt, besteht also die verkaufte Fläche nicht selbständig als wirtschaftliche Einheit weiter, ist für die beim Erwerber bereits vorhanden gewesene wirtschaftliche Einheit einschließlich der erworbenen Fläche (bei Überschreitung der Wertgrenzen des § 21 Abs. 1 Z. 1 BewG) eine Wertfortschreibung vorzunehmen (Gürsching-Stenger, Bewertungsgesetz Kommentar, § 23 Anm. 13 (vgl. jetzt Anm. 42));" "Gemäß Paragraph 193, Absatz eins, BAO (Paragraph 21, Absatz 4, BewG) ist ein Feststellungsbescheid über einen Einheitswert bei einer (steuerlich relevanten) Änderung in der Zurechnung des Gegenstandes durch einen neuen Feststellungsbescheid (Zurechnungsfortschreibung) zu ersetzen. Voraussetzung für die Erlassung eines die Zurechnung ändernden Fortschreibungsbescheides, von dem die übrigen Elemente des ursprünglichen Bescheides nicht berührt werden vergleiche , Stoll, BAO, Handbuch 451), ist jedoch, daß die wirtschaftliche Einheit (Paragraph 2, BewG), auf die sich der Bescheid bezieht, ungeachtet der geänderten Zurechnung weiterhin besteht; denn aus dem Grundsatz, daß (nur) für wirtschaftliche Einheiten oder Untereinheiten im Sinne des Bewertungsgesetzes ein Einheitswert gesondert festzustellen ist (Paragraph 186, Absatz eins, BAO), folgt, daß auch die Änderung der Zurechnung unter gleichzeitiger Übernahme der Feststellungen über Art und Wert der wirtschaftlichen Einheit deren weiteren Bestand voraussetzt. Wird hingegen - wie im Beschwerdefall behauptet - eine verkaufte Fläche mit einer bereits bestehenden wirtschaftlichen Einheit des Erwerbers vereinigt, besteht also die verkaufte Fläche nicht selbständig als wirtschaftliche Einheit weiter, ist für die beim Erwerber bereits vorhanden gewesene wirtschaftliche Einheit einschließlich der erworbenen Fläche (bei Überschreitung der Wertgrenzen des Paragraph 21, Absatz eins, Ziffer eins, BewG) eine Wertfortschreibung vorzunehmen (Gürsching-Stenger, Bewertungsgesetz Kommentar, Paragraph 23, Anmerkung 13, vergleiche , jetzt Anmerkung 42,);

Rössler/Troll, Bewertungsgesetz Kommentar¹⁵ § 23 Anm. 14); Rössler/Troll, Bewertungsgesetz Kommentar¹⁵ Paragraph 23, Anmerkung 14,);

zugleich ist der Einheitswert der verkauften Fläche auf den Wert Null fortzuschreiben (§ 21 Abs. 3 BewG). Bleibt hingegen beim Verkäufer eine um die verkaufte Fläche verminderte wirtschaftliche Einheit bestehen, ist deren Wert bei Überschreitung der Wertgrenzen (§ 21 Abs. 1 Z. 1 BewG) ebenfalls fortzuschreiben. Eine die Wertfeststellungen früherer Bescheide übernehmende Zurechnungsfortschreibung hat somit nicht stattzufinden, wenn die wirtschaftliche Einheit, auf die sich die Feststellungen früherer Bescheide bezogen, in der bereits vorhandenen wirtschaftlichen Einheit des Erwerbers aufgegangen und somit als selbständige wirtschaftliche Einheit untergegangen ist." "zugleich ist der Einheitswert der verkauften Fläche auf den Wert Null fortzuschreiben (Paragraph 21, Absatz 3, BewG). Bleibt hingegen beim Verkäufer eine um die verkaufte Fläche verminderte wirtschaftliche Einheit bestehen, ist deren Wert bei Überschreitung der Wertgrenzen (Paragraph 21, Absatz eins, Ziffer eins, BewG) ebenfalls fortzuschreiben. Eine die Wertfeststellungen früherer Bescheide übernehmende Zurechnungsfortschreibung hat somit nicht stattzufinden, wenn die wirtschaftliche Einheit, auf die sich die Feststellungen früherer Bescheide bezogen, in der bereits vorhandenen wirtschaftlichen Einheit des Erwerbers aufgegangen und somit als selbständige wirtschaftliche Einheit untergegangen ist."

Wirtschaftliche Einheit im Sinne des § 2 Abs. 1 BewG 1955 ist bei bebauten und unbebauten Grundstücken in der Regel

jedes Grundstück (vgl. Twaroch/Frühwald/Wittmann, Kommentar zum Bewertungsgesetz, Kommentarteil, § 2 Abs. 1). Wirtschaftliche Einheit im Sinne des Paragraph 2, Absatz eins, BewG 1955 ist bei bebauten und unbebauten Grundstücken in der Regel jedes Grundstück vergleiche , Twaroch/Frühwald/Wittmann, Kommentar zum Bewertungsgesetz, Kommentarteil, Paragraph 2, Absatz eins,).

Die Ausführungen in dem zitierten Erkenntnis sprechen nicht für, sondern gegen den Standpunkt der Beschwerdeführerin. Sie legen für den Fall des Verkaufs einer Teilfläche mit verbleibender Restfläche dar, dass es bei Vereinigung der verkauften Teilfläche mit einer bestehenden wirtschaftlichen Einheit des Erwerbers (vgl. im vorliegenden Fall das Grundstück Nr. 388/4 der GmbH) nicht zu einer Zurechnungsfortschreibung, sondern - bei Überschreitung der für Wertfortschreibungen vorgesehenen Wertgrenze - zu Wertfortschreibungen beim Erwerber und beim Veräußerer zu kommen hat. Damit ist nicht nur das wiederholt vorgetragene Argument der Beschwerdeführerin verfehlt, das Finanzamt habe in Bezug auf denselben (unveränderten) Einheitswert wohl auch eine Zurechnungsfortschreibung an die GmbH vorgenommen, wodurch sich "eine glatte Verdoppelung des Gesamteinheitswertes" ergeben haben müsse. Es ist auch klaggestellt, dass der Verringerung der Restfläche - bei Überschreitung der Wertgrenze - durch eine Wertfortschreibung Rechnung zu tragen ist. Dass das Grundstück, dessen Alleineigentümerin die Beschwerdeführerin im Zuge seiner Verkleinerung wurde, dabei "untergegangen" und mit der geringeren Fläche "neu entstanden" sei, womit - wie die Beschwerdeführerin wohl meint - statt der Zurechnungsfortschreibung eine Nachfeststellung gemäß § 22 BewG 1955 stattzufinden hätte, wird mit dem Hinweis auf die Verringerung der Fläche auch aus dem Blickwinkel des dazu zitierten Erkenntnisses nicht dargetan. Die Ausführungen in dem zitierten Erkenntnis sprechen nicht für, sondern gegen den Standpunkt der Beschwerdeführerin. Sie legen für den Fall des Verkaufs einer Teilfläche mit verbleibender Restfläche dar, dass es bei Vereinigung der verkauften Teilfläche mit einer bestehenden wirtschaftlichen Einheit des Erwerbers vergleiche , im vorliegenden Fall das Grundstück Nr. 388/4 der GmbH) nicht zu einer Zurechnungsfortschreibung, sondern - bei Überschreitung der für Wertfortschreibungen vorgesehenen Wertgrenze - zu Wertfortschreibungen beim Erwerber und beim Veräußerer zu kommen hat. Damit ist nicht nur das wiederholt vorgetragene Argument der Beschwerdeführerin verfehlt, das Finanzamt habe in Bezug auf denselben (unveränderten) Einheitswert wohl auch eine Zurechnungsfortschreibung an die GmbH vorgenommen, wodurch sich "eine glatte Verdoppelung des Gesamteinheitswertes" ergeben haben müsse. Es ist auch klaggestellt, dass der Verringerung der Restfläche - bei Überschreitung der Wertgrenze - durch eine Wertfortschreibung Rechnung zu tragen ist. Dass das Grundstück, dessen Alleineigentümerin die Beschwerdeführerin im Zuge seiner Verkleinerung wurde, dabei "untergegangen" und mit der geringeren Fläche "neu entstanden" sei, womit - wie die Beschwerdeführerin wohl meint - statt der Zurechnungsfortschreibung eine Nachfeststellung gemäß Paragraph 22, BewG 1955 stattzufinden hätte, wird mit dem Hinweis auf die Verringerung der Fläche auch aus dem Blickwinkel des dazu zitierten Erkenntnisses nicht dargetan.

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

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

Wien, am 18. Dezember 2013

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:2013:2010130191.X00

Im RIS seit

06.02.2014

Zuletzt aktualisiert am

23.05.2014

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

© 2026 JUSLINE

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

www.jusline.at