

TE Vwgh Erkenntnis 2011/2/23 2010/13/0201

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 23.02.2011

Index

32/02 Steuern vom Einkommen und Ertrag;

Norm

EStG 1988 §30 Abs1 Z1 lit a;

1. EStG 1988 § 30 heute
2. EStG 1988 § 30 gültig ab 30.07.2026 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 62/2026
3. EStG 1988 § 30 gültig von 24.12.2025 bis 29.07.2026 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 97/2025
4. EStG 1988 § 30 gültig von 01.07.2025 bis 23.12.2025 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 25/2025
5. EStG 1988 § 30 gültig von 01.09.2023 bis 30.06.2025 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 110/2023
6. EStG 1988 § 30 gültig von 22.07.2023 bis 31.08.2023 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 110/2023
7. EStG 1988 § 30 gültig von 01.07.2023 bis 21.07.2023 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 110/2023
8. EStG 1988 § 30 gültig von 01.01.2020 bis 30.06.2023 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 103/2019
9. EStG 1988 § 30 gültig von 15.08.2018 bis 31.12.2019 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 62/2018
10. EStG 1988 § 30 gültig von 01.01.2016 bis 14.08.2018 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 163/2015
11. EStG 1988 § 30 gültig von 01.01.2016 bis 28.12.2015 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 118/2015
12. EStG 1988 § 30 gültig von 29.12.2015 bis 31.12.2015 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 163/2015
13. EStG 1988 § 30 gültig von 30.12.2014 bis 28.12.2015 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 105/2014
14. EStG 1988 § 30 gültig von 15.12.2012 bis 29.12.2014 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 112/2012
15. EStG 1988 § 30 gültig von 01.04.2012 bis 14.12.2012 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 112/2012
16. EStG 1988 § 30 gültig von 01.04.2012 bis 31.03.2012 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 22/2012
17. EStG 1988 § 30 gültig von 31.12.2010 bis 31.03.2012 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 111/2010
18. EStG 1988 § 30 gültig von 27.06.2008 bis 30.12.2010 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 85/2008
19. EStG 1988 § 30 gültig von 27.06.2006 bis 26.06.2008 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 100/2006
20. EStG 1988 § 30 gültig von 27.06.2001 bis 26.06.2006 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 59/2001
21. EStG 1988 § 30 gültig von 06.01.2001 bis 26.06.2001 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 2/2001
22. EStG 1988 § 30 gültig von 28.04.2000 bis 05.01.2001 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 21/2000
23. EStG 1988 § 30 gültig von 15.07.1999 bis 27.04.2000 zuletzt geändert durch BGBl. II Nr. 79/2000
24. EStG 1988 § 30 gültig von 01.12.1993 bis 14.07.1999 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 818/1993
25. EStG 1988 § 30 gültig von 30.07.1988 bis 30.11.1993

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Mag. Heinzl und die Hofräte Dr. Fuchs, Dr.

Nowakowski, Dr. Pelant und Dr. Mairinger als Richter, im Beisein des Schriftführers Dr. Unger, über die Beschwerde der L C in N, vertreten durch Haunschildt & Partner Steuerberatungs GmbH in 1090 Wien, Julius Tandler Platz 6/9, gegen den Bescheid des unabhängigen Finanzsenates, Außenstelle Wien, vom 28. Oktober 2010, Zl. RV/0469-W/09, betreffend Einkommensteuer 2007, zu Recht erkannt:

Spruch

Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

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

Begründung

Die in New York wohnhafte Beschwerdeführerin war Eigentümerin eines Viertels einer Liegenschaft in Wien, deren übrige Anteile auf Grund eines 1937 errichteten Testaments anderen, ebenfalls nicht in Österreich wohnhaften Nachkommen ihres Großvaters zugefallen waren.

Ein Abrechnungsschreiben der Hausverwalterin vom 22. März 1996 an die Miteigentümer der Liegenschaft enthielt auch Ausführungen "bezüglich des Verkaufes der Liegenschaft". Dazu wurde mitgeteilt, ein Makler habe als Höchstpreis S 6 Mio genannt und von einem weiteren Interessenten liege ein Angebot in der Höhe von S 6,5 Mio vor. Vor einem Verkauf sei jedoch eine Aktualisierung des Grundbuchsstandes erforderlich, der nicht mehr den tatsächlichen Gegebenheiten entspreche.

In einem Abrechnungsschreiben vom 4. April 1997 teilte die Hausverwalterin den Miteigentümern mit, ein Notar habe die Kosten für eine Aktualisierung des Grundbuchsstandes sehr hoch eingeschätzt und die Hausverwaltung sei bemüht, stattdessen eine Pauschalvereinbarung mit einem Rechtsanwalt zu treffen.

Am 28. April 1997 richtete die Beschwerdeführerin ein Schreiben an sechs Nachkommen ihres Großvaters als "Part-Owners/Heirs" (Teileigentümer/Erben) der Liegenschaft. Sie bezog sich darin auf die zu erwartenden Kosten der Aktualisierung des Grundbuchs, verwies darauf, dass bei weiteren Erbgängen eine noch weitere Zersplitterung der Eigentumsverhältnisse zu erwarten sei, und hielt fest, die Miteigentümer seien sich einig, dass die einzige realistische Lösung eine Konsolidierung und ein Verkauf der Liegenschaft sei ("Considering above, we are all in agreement that the only realistic solution is consolidation and sale of the property"). Nach Meinung der Hausverwalterin könnten beglaubigte Erklärungen einer solchen Absicht durch die Miteigentümer zur Beschleunigung der Vorgänge beitragen. Die Beschwerdeführerin habe einen Text dafür vorbereitet, der aber nach Belieben verändert werden könne. Die Miteigentümer mögen dabei bedenken, dass die Beschwerdeführerin keine Juristin sei, den Entwurf ohne Inanspruchnahme rechtlicher Beratung erstellt habe und selbst ihr "mögliches Interesse" am Erwerb der übrigen 3/4-Anteile der Liegenschaft geäußert habe, was sie hiemit bekräftige ("I have expressed, and hereby reconfirm possible interest to acquire the remaining 3/4 parts").

Eine der Adressatinnen dieses Schreibens teilte der Beschwerdeführerin in einem Antwortschreiben vom 4. Mai 1997 mit, ein Angehöriger habe empfohlen, in den Erklärungen vielleicht auch zum Ausdruck zu bringen, dass man die Anteile der Beschwerdeführerin verkaufen wolle ("Perhaps we could also include in the statement that we want to sell our share to you, which would may be expedite things a little more"), nahm einen entsprechenden Zusatz in ihrer am 21. Mai 1997 beglaubigten Erklärung aber nicht vor. Die am 22. Mai 1997 in New York beglaubigte Erklärung der Beschwerdeführerin selbst lautete nach einem Einleitungssatz über ihre Stellung als Vierteileigentümerin der Liegenschaft wie folgt:

"Da die Verwaltung von so kleinen Anteilen sowohl unpraktisch als auch unrentabel ist, haben wir (die anderen Mitbesitzer = Kusins und Kusinen) uns entschlossen diese Liegenschaft, sobald als moeglich, an den besten Interessenten/Anbieter zu verkaufen.

In vollem Einverstaendnis mit den Mitbesitzern wuerde ich es in Betracht ziehen selbst die restlichen 3/4 Anteile (75 Prozent) zu erwerben"

Mit Schreiben vom 11. Juni 1997 an die Miteigentümergeinschaft hielten die mittlerweile beauftragten Anwälte als Ergebnis einer Besprechung mit der Beschwerdeführerin und der Hausverwalterin am Vortag fest, die Grundbuchsvereinigung sei "nicht nur für einen von allen Miteigentümern angestrebten Verkauf der Liegenschaft

notwendig, sondern auch für die Ausübung der Verwaltungstätigkeit sowie die Willensbildung innerhalb der Miteigentümergeinschaft bedeutsam. Die Miteigentümer der Liegenschaft, bzw. die Erben nach den verstorbenen Miteigentümern sind nun übereingekommen, diese Grundbuchsberichtigung

durchzuführen und ihre Anteile an die Miteigentümerin ... (die

Beschwerdeführerin) zu verkaufen."

Die Aktualisierung des Grundbuchsstandes, deren Beschleunigung die eidesstattigen Erklärungen bezweckt hatten, erwies sich wegen des Erfordernisses des Nachweises mehrerer Erbgänge als kompliziert und dauerte mehrere Jahre. Von März und Mai 2000 sowie September 2001 liegen Vollmachten der Miteigentümer zum Abschluss inhaltlich weitgehend determinierter Kaufverträge mit der Beschwerdeführerin vor. Der Wert der Liegenschaft wurde dabei mit S 6 Mio (EUR 436.037,--) und die Summe der von der Beschwerdeführerin zu entrichtenden Kaufpreise dementsprechend mit S 4,5 Mio (EUR 327.027,75) festgelegt. Am 14. Oktober 2005 wurde dem Finanzamt mitgeteilt, auf Grund der Kaufverträge vom 7. Juni, 8. November und 17. Dezember 2002 und deren Durchführung sei die Beschwerdeführerin seit 1. Jänner 2003 Alleineigentümerin der Liegenschaft.

Mit Kaufvertrag vom 26. April 2007, von der Beschwerdeführerin unterfertigt am 4. Mai 2007, verkaufte die Beschwerdeführerin die Liegenschaft um einen Kaufpreis von EUR 880.000,-- an eine Liegenschaftsverwertungsgesellschaft in Wien.

Im Bericht vom 14. Mai 2008 über eine bei der Beschwerdeführerin durchgeführte abgabenbehördliche Prüfung vertrat die Prüferin die Ansicht, die Differenz zwischen dem von der Beschwerdeführerin für den Erwerb der übrigen Miteigentumsanteile aufgewendeten Betrag (der Höhe nach, unter Einbeziehung von Nebenkosten, ermittelt mit EUR 341.743,75) und dem entsprechenden Anteil des im Jahr 2007 von ihr erzielten Verkaufserlöses (EUR 660.000,--) unterliege der Besteuerung gemäß § 30 EStG 1988, weil der Zeitraum zwischen dem Erwerb der Anteile durch die Beschwerdeführerin und der Veräußerung an die Liegenschaftsverwertungsgesellschaft nicht mehr als zehn Jahre betragen habe. Im Bericht vom 14. Mai 2008 über eine bei der Beschwerdeführerin durchgeführte abgabenbehördliche Prüfung vertrat die Prüferin die Ansicht, die Differenz zwischen dem von der Beschwerdeführerin für den Erwerb der übrigen Miteigentumsanteile aufgewendeten Betrag (der Höhe nach, unter Einbeziehung von Nebenkosten, ermittelt mit EUR 341.743,75) und dem entsprechenden Anteil des im Jahr 2007 von ihr erzielten Verkaufserlöses (EUR 660.000,-) unterliege der Besteuerung gemäß Paragraph 30, EStG 1988, weil der Zeitraum zwischen dem Erwerb der Anteile durch die Beschwerdeführerin und der Veräußerung an die Liegenschaftsverwertungsgesellschaft nicht mehr als zehn Jahre betragen habe.

Das Finanzamt erließ einen dieser Auffassung entsprechenden Einkommensteuerbescheid 2007, wogegen die Beschwerdeführerin Berufung erhob. Sie machte geltend, es sei schon im April 1997 zu einer Einigung zwischen den Miteigentümern über den Verkauf der insgesamt 3/4-Anteile an die Beschwerdeführerin gekommen und die förmliche Durchführung des Geschäftes sei nur durch die Kompliziertheit der Grundbuchsberichtigung verzögert worden. Hiezu legte sie über die schon erwähnten Urkunden hinaus und abgesehen von einem Schreiben der Hausverwalterin vom 13. September 2002, wonach "der Verkauf der Liegenschaft in nächster Zeit abgeschlossen sein" werde, noch eine neu eingeholte Bestätigung der Hausverwalterin vom 16. September 2008 vor, die wie folgt lautete:

"Frau ... (Beschwerdeführerin) hat den Miteigentümern

angeboten alle Hausanteile aufzukaufen. Als Preisbasis wurde nach meinen Erhebungen 6 Mio ATS für das ganze Haus festgesetzt. Für die jeweiligen Ankäufe sollte der entsprechende Teilkaufpreis berechnet werden. Ich habe dann mit allen Miteigentümern im Zeitraum Jänner bis April 1997 telefoniert. Sämtliche

Miteigentümer haben das Angebot von Frau ... angenommen und ihr

telefonisches Einverständnis zu dieser Vorgangsweise erklärt. Die vertragliche und grundbücherliche Durchführung konnte allerdings erst später erfolgen. Im Grundbuchsstand waren noch verstorbene Personen ausgewiesen. Es war mit allen Parteien vereinbart, dass diesbezüglich noch eine umfangreiche Grundbuchsberichtigung durchzuführen war und dass die somit abgeschlossene Verkaufsvereinbarung hinsichtlich der Grundbuchsberichtigung aufschiebend bedingt war. Dies ist auch aus historischen Grundbuchsauszügen nachvollziehbar."

Nach einer abweisenden Berufungsvorentscheidung beantragte die Beschwerdeführerin die Vorlage der Berufung an die belangte Behörde. Sie fasste ihren Standpunkt dahin gehend zusammen, dass es ein Angebot der

Beschwerdeführerin auf Erwerb der restlichen Hausanteile auf Basis eines Gesamtkaufpreises von S 6 Mio gegeben habe, das an die aufschiebende Bedingung der Grundbuchsereinigung geknüpft gewesen sei. Es habe auch die von der Hausverwalterin "bekundete Annahme dieses Angebots im Jahr 1997" gegeben. Somit sei "bereits im Jahr 1997 ein zunächst mündlicher Kaufvertrag" zustande gekommen, der die Einigung über Verkauf, Ware und Preis enthalten habe. Den Nachweis dafür bilde das Schreiben der Hausverwalterin vom 16. September 2008. Schon in der Berufung war auch dargelegt worden, das Anschaffungsgeschäft sei "nach wirtschaftlicher Betrachtungsweise bereits im April 1997 verwirklicht" worden.

Mit dem angefochtenen Bescheid wies die belangte Behörde die Berufung als unbegründet ab. Sie führte im Wesentlichen aus, für die Berechnung der in § 30 Abs. 1 Z 1 lit. a EStG 1988 normierten Frist zwischen Anschaffung und Veräußerung komme es auf die Verpflichtungsgeschäfte und nicht auf deren sachenrechtliche Durchführung an. Der Zeitpunkt des Vertragsabschlusses sei aber dann nicht maßgebend, wenn schon vorher ein Tatbestand verwirklicht worden sei, der den wirtschaftlichen Vorteil eines Verkaufsgeschäftes für beide Vertragsteile vorwegnehme. Eine Spekulationsabsicht sei nicht Voraussetzung der Besteuerung. Mit dem angefochtenen Bescheid wies die belangte Behörde die Berufung als unbegründet ab. Sie führte im Wesentlichen aus, für die Berechnung der in Paragraph 30, Absatz eins, Ziffer eins, Litera a, EStG 1988 normierten Frist zwischen Anschaffung und Veräußerung komme es auf die Verpflichtungsgeschäfte und nicht auf deren sachenrechtliche Durchführung an. Der Zeitpunkt des Vertragsabschlusses sei aber dann nicht maßgebend, wenn schon vorher ein Tatbestand verwirklicht worden sei, der den wirtschaftlichen Vorteil eines Verkaufsgeschäftes für beide Vertragsteile vorwegnehme. Eine Spekulationsabsicht sei nicht Voraussetzung der Besteuerung.

Im vorliegenden Fall seien die schriftlichen Kaufverträge, mit denen die Beschwerdeführerin die Liegenschaftsanteile erworben habe, erst 2002 zustande gekommen. Erst in diesem Jahr sei es auch gelungen, die Verlassenschaftsverfahren abzuschließen. Im Jahr 1997 habe auf Grund der offenen Verlassenschaftsverfahren "keine Klarheit über die tatsächlichen Verkäufer, d.h. die möglichen Vertragsparteien, und deren Anteile" bestanden, weshalb auch die Festlegung von Preisen auf der Grundlage der von der Hausverwalterin genannten pauschalen Preisbasis nicht möglich gewesen sei. Von korrespondierenden Willenserklärungen im Sinne eines Vertragsabschlusses könne schon deshalb nicht ausgegangen werden. Darüber hinaus stehe das Schreiben der Hausverwalterin vom 16. September 2008 aber auch im Widerspruch zu den Schriftstücken aus der Zeit, auf die es sich beziehe. Die Beschwerdeführerin habe in ihrem Schreiben vom 28. April 1997 nur ihr "Interesse" bekräftigt und in ihrer Erklärung vom 22. Mai 1997 nur zum Ausdruck gebracht, den Erwerb der restlichen Anteile "in Betracht" zu ziehen. Die vorliegenden Erklärungen weiterer Miteigentümer vom

21. und 22. Mai 1997 enthielten nur grundsätzliche Aussagen über die Absicht, die Liegenschaft zu verkaufen. Im Anwaltsschreiben vom 11. Juni 1997 sei ausgeführt worden, die Miteigentümer seien "nun übereingekommen", ihre Anteile an die Beschwerdeführerin zu verkaufen, aber auf einen schon erfolgten Verkauf sei in den damals entstandenen Schriftstücken nicht Bezug genommen worden. Überlegungen und Besprechungen hinsichtlich des Verkaufs und des Kaufs hätten nach Ansicht der belangten Behörde ohne Zweifel stattgefunden, doch seien allgemeine Absichtserklärungen der Beteiligten nicht ausreichend, um daraus den Abschluss eines Kaufvertrages im April oder Mai 1997 abzuleiten. Aus einer allfälligen Annahme eines Vorvertrages ab dem Zeitpunkt des Vorliegens der Vollmachten in Verbindung mit den Vertragsentwürfen sei für die Beschwerdeführerin nichts zu gewinnen, weil die zehnjährige Frist auch davon ausgehend im Jahr 2007 noch nicht überschritten gewesen wäre.

Was das wirtschaftliche Eigentum anlange, so sei die Beschwerdeführerin vor allem darauf zu verweisen, dass die Hausverwalterin sich mit ihren Schreiben und Abrechnungen auch noch nach dem Jahr 1997 an alle Miteigentümer gewandt habe und bis zum Jahr 2003 auch steuerlich dementsprechend vorgegangen worden sei. Ein Tatbestand, der den wirtschaftlichen Vorteil des Geschäftes für die Vertragsparteien vorweggenommen habe, sei nicht feststellbar.

Gegen diesen Bescheid richtet sich die vorliegende Beschwerde, über die der Verwaltungsgerichtshof nach Vorlage der Akten und Erstattung einer Gegenschrift durch die belangte Behörde erwogen hat:

Veräußerungen von Grundstücken, bei denen der Zeitraum zwischen Anschaffung und Veräußerung nicht mehr als zehn Jahre beträgt, unterliegen gemäß § 30 Abs. 1 Z 1 lit. a EStG 1988 als "Spekulationsgeschäfte" der Besteuerung. Es handelt sich nicht um eine Besteuerung, die den Nachweis subjektiver Spekulationsabsichten voraussetzt, sondern um eine davon unabhängige Umschreibung von Bedingungen, unter denen Gewinne aus der Veräußerung von

Privatvermögen der Besteuerung unterliegen (vgl. näher Doralt/Kempff, EStG7, § 30 Tz 1 bis 4). Veräußerungen von Grundstücken, bei denen der Zeitraum zwischen Anschaffung und Veräußerung nicht mehr als zehn Jahre beträgt, unterliegen gemäß Paragraph 30, Absatz eins, Ziffer eins, Litera a, EStG 1988 als "Spekulationsgeschäfte" der Besteuerung. Es handelt sich nicht um eine Besteuerung, die den Nachweis subjektiver Spekulationsabsichten voraussetzt, sondern um eine davon unabhängige Umschreibung von Bedingungen, unter denen Gewinne aus der Veräußerung von Privatvermögen der Besteuerung unterliegen (vergleiche, näher Doralt/Kempff, EStG7, Paragraph 30, Tz 1 bis 4).

Im vorliegenden Fall hat die Beschwerdeführerin Liegenschaftsanteile, für deren Anschaffung sie umgerechnet EUR 341.743,75 aufgewendet hatte, im Mai 2007 um EUR 660.000,-- veräußert. Die Differenz unterliegt nach Maßgabe des § 30 EStG 1988 der Besteuerung, wenn die Anschaffung nicht mehr als zehn Jahre zuvor erfolgte. Der Umstand, dass die Beschwerdeführerin seit Jahrzehnten Eigentümerin eines - von dieser Besteuerung nicht betroffenen - Liegenschaftsanteils war, spielt dabei ebenso wenig eine Rolle wie die im Vorbringen erwähnte Tatsache, dass es sich um einen alten Familienbesitz handelte, der von den Nationalsozialisten enteignet und nach 1945 restituiert wurde. Eine Besteuerung der streitgegenständlichen Art steht nur zur Diskussion, weil von der Beschwerdeführerin nicht ererbte, sondern käuflich erworbene Liegenschaftsanteile um einen höheren Preis weiterverkauft wurden. Im vorliegenden Fall hat die Beschwerdeführerin Liegenschaftsanteile, für deren Anschaffung sie umgerechnet EUR 341.743,75 aufgewendet hatte, im Mai 2007 um EUR 660.000,-- veräußert. Die Differenz unterliegt nach Maßgabe des Paragraph 30, EStG 1988 der Besteuerung, wenn die Anschaffung nicht mehr als zehn Jahre zuvor erfolgte. Der Umstand, dass die Beschwerdeführerin seit Jahrzehnten Eigentümerin eines - von dieser Besteuerung nicht betroffenen - Liegenschaftsanteils war, spielt dabei ebenso wenig eine Rolle wie die im Vorbringen erwähnte Tatsache, dass es sich um einen alten Familienbesitz handelte, der von den Nationalsozialisten enteignet und nach 1945 restituiert wurde. Eine Besteuerung der streitgegenständlichen Art steht nur zur Diskussion, weil von der Beschwerdeführerin nicht ererbte, sondern käuflich erworbene Liegenschaftsanteile um einen höheren Preis weiterverkauft wurden.

Dass die belangte Behörde die demnach entscheidende Frage, ob die Anschaffung der Liegenschaftsanteile mehr als zehn Jahre vor ihrer Weiterveräußerung erfolgte, falsch beurteilt hätte, wird in der Beschwerde nicht aufgezeigt. Vom Erwerb wirtschaftlichen Eigentums (vgl. dazu z.B. das hg. Erkenntnis vom 20. November 1997, 96/15/0256, VwSlg 7235/F) durch die Beschwerdeführerin schon im Jahr 1997 kann angesichts der unwidersprochenen Feststellungen der belangten Behörde über die bei den Abrechnungen auch danach noch gepflogene Vorgangsweise nicht die Rede sein. Es ist aber auch nicht un schlüssig, wenn die belangte Behörde der nachträglichen Bestätigung der Hausverwalterin in der Beweiswürdigung nicht uneingeschränkt gefolgt ist. Wenn die Beschwerdeführerin in ihrem Schreiben vom 28. April 1997 im Kontext mit der Bezugnahme auf eine Übereinstimmung darüber, dass die Liegenschaft verkauft werden solle, erst ihr "mögliches Interesse" an einem Ankauf der Anteile der Miteigentümer durch sie selbst bekräftigte und sie am 22. Mai 1997 eidesstattlich erklärte, die Miteigentümer hätten den Verkauf "an den besten Interessenten/Anbieter" beschlossen, wobei es die Beschwerdeführerin "in Betracht" ziehen "würde", die Anteile selbst zu erwerben, so widerspräche dies der Annahme, zu diesem Zeitpunkt habe es darüber schon bindende Vereinbarungen gegeben. Dass die belangte Behörde die demnach entscheidende Frage, ob die Anschaffung der Liegenschaftsanteile mehr als zehn Jahre vor ihrer Weiterveräußerung erfolgte, falsch beurteilt hätte, wird in der Beschwerde nicht aufgezeigt. Vom Erwerb wirtschaftlichen Eigentums vergleiche dazu z.B. das hg. Erkenntnis vom 20. November 1997, 96/15/0256, VwSlg 7235/F) durch die Beschwerdeführerin schon im Jahr 1997 kann angesichts der unwidersprochenen Feststellungen der belangten Behörde über die bei den Abrechnungen auch danach noch gepflogene Vorgangsweise nicht die Rede sein. Es ist aber auch nicht un schlüssig, wenn die belangte Behörde der nachträglichen Bestätigung der Hausverwalterin in der Beweiswürdigung nicht uneingeschränkt gefolgt ist. Wenn die Beschwerdeführerin in ihrem Schreiben vom 28. April 1997 im Kontext mit der Bezugnahme auf eine Übereinstimmung darüber, dass die Liegenschaft verkauft werden solle, erst ihr "mögliches Interesse" an einem Ankauf der Anteile der Miteigentümer durch sie selbst bekräftigte und sie am 22. Mai 1997 eidesstattlich erklärte, die Miteigentümer hätten den Verkauf "an den besten Interessenten/Anbieter" beschlossen, wobei es die Beschwerdeführerin "in Betracht" ziehen "würde", die Anteile selbst zu erwerben, so widerspräche dies der Annahme, zu diesem Zeitpunkt habe es darüber schon bindende Vereinbarungen gegeben.

Erfolglos bleibt schließlich auch der in der Beschwerde erhobene Vorwurf, die belangte Behörde habe es verabsäumt,

"weitere Fragen" zu stellen und "weitere Erhebungen" zu pflegen. Konkret wird dazu nur vorgebracht, die Hausverwalterin sei "nie befragt" und der Rechtsanwalt sowie der Notar seien "nicht in die Erhebung einbezogen" worden. Es ist nicht erkennbar, dass die Beschwerdeführerin Einvernahmen dieser Personen im Verwaltungsverfahren beantragt hätte, und es wird auch nicht dargelegt, inwiefern solche Einvernahmen geeignet gewesen wären, ein anderes Verfahrensergebnis herbeizuführen.

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

Wien, am 23. Februar 2011

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:2011:2010130201.X00

Im RIS seit

25.03.2011

Zuletzt aktualisiert am

27.02.2015

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

© 2026 JUSLINE

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

www.jusline.at