

TE Vwgh Erkenntnis 1988/10/5 87/13/0075

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 05.10.1988

Index

32/02 Steuern vom Einkommen und Ertrag;

Norm

EStG 1972 §16 Abs1 Z8 litb;

1. EStG 1972 § 16 gültig von 23.12.1987 bis 31.12.2018 aufgehoben durch BGBl. I Nr. 61/2018
2. EStG 1972 § 16 gültig von 21.12.1985 bis 22.12.1987 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 557/1985
3. EStG 1972 § 16 gültig von 22.12.1984 bis 20.12.1985 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 531/1984
4. EStG 1972 § 16 gültig von 17.12.1983 bis 21.12.1984 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 612/1983
5. EStG 1972 § 16 gültig von 14.12.1983 bis 16.12.1983 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 587/1983
6. EStG 1972 § 16 gültig von 27.11.1982 bis 13.12.1983 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 570/1982
7. EStG 1972 § 16 gültig von 31.12.1981 bis 26.11.1982 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 620/1981
8. EStG 1972 § 16 gültig von 01.01.1981 bis 30.12.1981 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 545/1980
9. EStG 1972 § 16 gültig von 30.12.1977 bis 31.12.1980 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 645/1977
10. EStG 1972 § 16 gültig von 23.07.1975 bis 29.12.1977 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 391/1975
11. EStG 1972 § 16 gültig von 09.08.1974 bis 22.07.1975 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 469/1974
12. EStG 1972 § 16 gültig von 16.01.1974 bis 08.08.1974 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 27/1974
13. EStG 1972 § 16 gültig von 13.12.1972 bis 15.01.1974

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Mag. Hofstätter und die Hofräte Dr. Iro, Dr. Drexler, Dr. Pokorny und Dr. Graf als Richter, im Beisein der Schriftführerin Dr. Vesely, über die Beschwerde 1. der AG, 2. der AS, 3. des HK und 4. des FK jun., alle in W, alle vertreten durch Dr. Dietrich Roessler, Rechtsanwalt in Wien I, Schwedenplatz 3-4, gegen den Bescheid der Finanzlandesdirektion für Wien, Niederösterreich und Burgenland vom 12. Februar 1987, Zl. 6/3- 3348/86, betreffend einheitliche und gesonderte Feststellung von Einkünften für die Jahre 1979 bis 1981 und 1983, zu Recht erkannt: Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Mag. Hofstätter und die Hofräte Dr. Iro, Dr. Drexler, Dr. Pokorny und Dr. Graf als Richter, im Beisein der Schriftführerin Dr. Vesely, über die Beschwerde 1. der AG, 2. der AS, 3. des HK und 4. des FK jun., alle in W, alle vertreten durch Dr. Dietrich Roessler, Rechtsanwalt in Wien römisch eins, Schwedenplatz 3-4, gegen den Bescheid der Finanzlandesdirektion für Wien, Niederösterreich und Burgenland vom 12. Februar 1987, Zl. 6/3- 3348/86, betreffend einheitliche und gesonderte Feststellung von Einkünften für die Jahre 1979 bis 1981 und 1983, zu Recht erkannt:

Spruch

Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

Die Beschwerdeführer haben dem Bund Aufwendungen in der Höhe von S 2.760,-- binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Begründung

An dem Mietwohngrundstück in Wien 2., Lassallestraße nn, waren bis 1. August 1979 EG zu einem Drittel, AG zu einem Drittel, AS zu einem Neuntel und HK zu zwei Neuntel beteiligt. Als EG am 1. August 1979 verstarb, ging dessen Anteil im Erbweg zur Hälfte auf AG und die andere Hälfte im Ausmaß von je einem Drittel auf HK, AS und FK jun. über.

In der Folge beantragten die Beschwerdeführer gemäß § 16 Abs. 1 Z. 8 lit. b EStG 1972 "die Absetzung für Abnutzung von dem Betrag, der für die Anschaffung im Zeitpunkt des Erwerbes hätte aufgewendet werden müssen, zugrunde zu legen". Das Grundstück sei durch Erbschaft am 1. August 1979 erworben worden; der fiktive Anschaffungswert des Gebäudes betrage S 8.500.000,--. Hievon betrüge die AfA (2 % p.a.) aliquot für den Zeitraum 1. August bis 31. Dezember 1979 S 70.833,--. Durch die Erbschaft sei ein Drittelanteil erworben worden, "die Besitzverhältnisse der übrigen zwei Drittel blieben unverändert". Ein Drittel von S 70.833,-- betrage S 23.611,--. In der Folge beantragten die Beschwerdeführer gemäß Paragraph 16, Absatz eins, Ziffer 8, Litera b, EStG 1972 "die Absetzung für Abnutzung von dem Betrag, der für die Anschaffung im Zeitpunkt des Erwerbes hätte aufgewendet werden müssen, zugrunde zu legen". Das Grundstück sei durch Erbschaft am 1. August 1979 erworben worden; der fiktive Anschaffungswert des Gebäudes betrage S 8.500.000,--. Hievon betrüge die AfA (2 % p.a.) aliquot für den Zeitraum 1. August bis 31. Dezember 1979 S 70.833,--. Durch die Erbschaft sei ein Drittelanteil erworben worden, "die Besitzverhältnisse der übrigen zwei Drittel blieben unverändert". Ein Drittel von S 70.833,-- betrage S 23.611,--.

Mit Eingabe vom 14. Februar 1986 führten die Beschwerdeführer aus, das in Rede stehende Gebäude befinde sich in einer sehr guten Wohn- und Geschäftsgegend. Dies bewiesen zahlreiche im Haus befindliche Geschäftslokale. Dazu komme noch der Umstand, daß die U-Bahnstation nur ca. 50 m vom Haus entfernt und dasselbe daher tatsächlich "äußerst zentrumsnah" sei. Die Hauseigentümer hätten laufend Substandardwohnungen zusammengelegt oder bestehende Wohnungen verbessert. Sechs Wohnungen seien nach Kriegsbeschädigungen überhaupt neu errichtet worden. Da nach dem alten Mietengesetz unter diesen Voraussetzungen die Mietzinse frei vereinbart werden können, würden sich die Mieteinnahmen jährlich erhöhen. 1979 hätten dieselben S 351.194,73 betragen. Auf Grund des "laufenden Freiwerdens von Wohnungen und des Weiterverfolgens des bisher eingeschlagenen Weges" (es seien aus 25 Substandardwohnungen 7 Kategorie A-Wohnungen, 11 Kategorie B-Wohnungen und 1 Kategorie C-Wohnung gemacht worden) würden zukünftige Ertragssteigerungen "klar vorhersehbar" (mittlerweile betrügen die Jahreseinnahmen S 573.960,--). Unter Berücksichtigung des geschilderten Sachverhaltes sei die Annahme eines Verkehrswertes von S 8.500.000,-- durchaus angemessen.

Das Finanzamt folgte bei der Erlassung der entsprechenden Bescheide diesen Ausführungen der Beschwerdeführer, die allerdings keine rechnerische Ermittlung des behaupteten Verkehrswertes von S 8.500.000,-- enthielten, nicht, sondern ging von einem Verkehrswert von S 1.503.000,-- (Einheitswert zum 1.1.1977 S 537.000,-- $\times 4 =$ S 2.148.000,-- abzüglich 30 % für Grund und Boden S 644.000,--) aus. Innerhalb offener Frist erhoben die Beschwerdeführer gegen die Feststellungsbescheide 1979 bis 1983 Berufung, in welcher sie im wesentlichen ausführten:

Die vom Finanzamt angenommenen fiktiven Anschaffungskosten würden keinesfalls dem Mitte 1979 maßgeblichen Verkehrswert des in Rede stehenden Gebäudes entsprechen, "weil sie die jährlichen Einnahmen nicht" berücksichtigten. Die Mietzinseinnahmen hätten aber, wie schon im Schreiben vom 14. Februar 1986 ausgeführt, 1979 S 351.194,73 betragen und hätten sich in der Zwischenzeit "auf Grund der laufend durchgeführten Investitionen auf S 573.960,-- erhöht". Da der Verkehrswert eines Hauses nicht vom Einheitswert abhängt, betrage er je nach Lage und Beschaffenheit des Hauses das Zehn- bis Fünfzehnfache der jährlichen Einnahmen. Unter Berücksichtigung allein der günstigen Lage des Gebäudes und seines guten Zustandes komme man "somit im Jahre 1979 zu einem Verkehrswert in Höhe des Fünfzehnfachen der jährlichen Einnahmen, also zu einem Wert von rund S 5.265.000,--".

Diese Schätzung beruhe auf den üblichen Methoden zur Ermittlung des Verkehrswertes. Von der Einholung eines Sachverständigengutachtens sei zunächst aus Kostengründen abgesehen worden. Würde ein solches aber unbedingt notwendig sein, würde es nachgereicht werden.

Nachdem das Finanzamt dieses Rechtsmittel ohne Durchführung weiterer Erhebungen mit Berufungsvorentscheidung abgewiesen hatte, beantragten die Beschwerdeführer fristgerecht die Vorlage der Berufung an die Abgabenbehörde zweiter Instanz zur Entscheidung.

In der Folge legten die Beschwerdeführer ein Gutachten des Sachverständigen Gerhard Maurer vom 10. Juli 1986 beinhalten die "Bewertung des Verkehrswertes von 1/3 Anteilen" der Liegenschaft in Wien 2, Lassallestraße nn "zum Stichtag 1.8.1979 zum Zwecke der Errechnung der Abschreibung für Abnutzung (AfA) vom fiktiven Anschaffungswert" vor. In diesem Gutachten, in welchem unter anderem festgestellt wurde, daß das Haus 5 Geschäftslokale und 37 Wohnungen der Kategorien B, C und D besitze und daß von der gesamten Nutzfläche von 1.659 m² 550 m² nach Kriegsschäden neu errichtet worden und auf diese die Bestimmungen des Mietgesetzes hinsichtlich der Höhe der Hauptmietzinse nicht anzuwenden seien, gelangt der Sachverständige unter Zugrundelegung der Realschätzungsordnung zu dem Ergebnis, der "Verkehrswert von 1/3 Anteilen der Liegenschaft in Wien 2, Lassallestraße nn" betrage "mit Bewertungsstichtag 1. August 1979" S 1,422.135,--, der Verkehrswert des gesamten Gebäudes demnach S 4,266.405,--.

Mit Vorhalt vom 30. September 1986 gab die belangte Behörde auf Grund der Kaufpreissammlung des zuständigen Finanzamtes den Beschwerdeführern 4 genau bezeichnete, in der Lassallestraße gelegene Vergleichsgrundstücke bekannt und vertrat die Auffassung, daß ein am Ertragswert, d.h. am etwa bis zum Fünfeinfachen des Durchschnittsjahresertrages der Jahre 1978 bis 1983 orientierter fiktiver Anschaffungspreis des in Streit stehenden Hauses von S 1,618.537,-- mit den - im einzelnen angegebenen Kaufpreisen der Vergleichsgrundstücke vergleichbar sei. Nach eingehender Darstellung einer entsprechenden Berechnung, in deren Rahmen verschiedene Abschläge (Wert des nicht abnutzbaren Grund und Bodens sowie eines Betrages für den "Teilerwerb") vorgenommen wurden, gelangte die belangte Behörde auf eine "AfA-Basis für den ererbten Miteigentumsanteil von S 880.827,--" und errechnete, daß auf die Miteigentümer für den nach dem verstorbenen EG ererbten Anteil eine "Gebäude-AfA von S 880.827,-- x 2 % = S 17.616,54 : 3 = S 5.872,18 entfällt".

Zu diesem Vorhalt führten die Beschwerdeführer, die die von der belangten Behörde angenommene Durchschnittsbasis der Jahre 1978 bis 1983 nicht beanstandeten, aus, daß bei Ermittlung des Schätzwertes nach dem fünfeinfachen Jahresertrag laut Auskunft des Sachverständigen M nicht vom jährlichen Überschuß, sondern vom durchschnittlichen Nettozins auszugehen sei. Auf Nettomietzinsbasis 1979 bezogen, würde der Ertragswert des Streitobjektes S 4,856.230,35 betragen.

Zur Bestimmung des fiktiven Anschaffungswertes könne man sicher auch den Verkaufspreis von vergleichbaren Gebäuden heranziehen; das Problem sei allerdings, wirklich vergleichbare Objekte zu finden. Es sei auch zu bedenken, daß über die Erträge eines Hauses die Anzahl der frei vermietbaren Wohnungen und der Zustand desselben entscheide.

Nach einer Stellungnahme der Beschwerdeführer zu einem weiteren Vorhalt der belangten Behörde hat diese nach Durchführung einer mündlichen Verhandlung mit dem nunmehr angefochtenen Bescheid - soweit dieser in Beschwerde gezogen wird - die in Rede stehenden erstinstanzlichen Bescheide für 1979 bis 1981 und 1983 abgeändert und begründend im wesentlichen ausgeführt:

Fiktive Gebäudeanschaffungskosten seien von der Behörde unter Berücksichtigung aller maßgeblichen Umstände des Einzelfalles nach sorgfältiger Erhebung des Sachverhaltes in freier Überzeugung zu schätzen. Entgegen der Ansicht der Beschwerdeführer komme die Heranziehung eines an der Realschätzungsordnung orientierten Sachverständigengutachtens nicht in Betracht. Vielmehr sei zu schätzen, um welchen Preis ein Käufer des unentgeltlich übertragenen Liegenschaftsanteiles den Anteil bzw. die darin enthaltene Gebäudekomponente erworben hätte, "wobei zwar einerseits der Umstand des Zuerwerbes zu schon innegehabten Liegenschaftsanteilen berücksichtigt werden muß, andererseits aber die persönlichen Beziehungen unter den Miteigentümern außer acht zu lassen sind".

Ein objektiver Maßstab sei - wie auch die Beschwerdeführer richtig erkannt hätten - entweder aus Vergleichswerten oder aus dem "objektseigenen Ertragswert" unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Nebenumstände zu gewinnen. Ein Sachverständigengutachten jedoch, "das von Bauwerten ausgeht", nicht einmal den Versuch eines Abschlages vom "Ertragswert" für Grund und Boden macht, diesen Ertragswert aus den Mietzinserlösen statt aus den Nettoertragswerten ableitet und die Tatsache des Erwerbes von Minoritätsanteilen (1/6 bzw. 3 x 1/18) einfach

ignoriert, ... bleibt für eine Schätzung der fiktiven

Anschaffungskosten von Gebäudeteilen von vornherein außer Ansatz".

Die von der belangten Behörde angeführten Vergleichsgrundstücke seien, entgegen der Auffassung der Beschwerdeführer, sehr wohl mit dem strittigen Gebäude vergleichbar. Die um höhere Preise zu späteren Zeitpunkten veräußerten Objekte "können wegen der Zäsur mit Einführung des MRG 1982 nicht für einen Vergleich herhalten".

Angesichts der vorgehaltenen Ertragsübersicht 1978 bis 1983 "gehen die Ertragsargumente" der Beschwerdeführer "an den Tatsachen vorbei". Wären nämlich die Großreparatur und die geförderte Wohnungsverbesserung nicht durchgeführt worden, dann hätte der fiktive Erwerber des in Rede stehenden Gebäudes nicht mit höheren Mieteinnahmen rechnen können; "der annähernd gleiche Nettoertrag wäre dann auf einem niedrigeren Umsatzniveau erzielt worden". Andererseits hätte eine sich abzeichnende Renovierung den Kaufpreis im Jahre 1979 zweifellos gemindert. Auch der Umstand, daß in diesem Jahr, wie sich aus dem vorgelegten Sachverständigengutachten ergebe, nur Wohnungen der Kategorien B, C und D vorhanden gewesen seien, wäre wohl nicht ohne negativen Einfluß auf den Kaufpreis gewesen.

Wenn die Beschwerdeführer mit Recht auf die gute Ertragslage des Hauses (5 Geschäftslokale) hinwiesen, so finde diese Komponente bereits im tatsächlichen Nettoertrag laut Erklärung ihre Berücksichtigung.

Es erscheine nicht unsachlich, den fiktiven Liegenschaftspreis am fünfzehnfachen durchschnittlichen Jahresnettomietenertrag zu orientieren. Daß von dem sich so ergebenden und proportional auf den betreffenden Anteil reduzierten fiktiven Wert ein Abschlag für Minoritätserwerb zu erfolgen habe, bestritten ernstlich nicht einmal die Beschwerdeführer. Sie wendeten sich jedoch gegen die Höhe dieses Abschlags (30 % bei 1/6-Erwerb, je 60 % bei 1/18-Erwerb). Bedenke man jedoch, daß Minoritätserwerbe wie die vorliegenden auf dem freien Liegenschaftsmarkt praktisch überhaupt nicht vorkämen, solche Anteile also überhaupt keinen Verkehrswert besäßen, komme der Kritik der Beschwerdeführer am Wertabschlag keine Berechtigung zu, "zumal auch beim 1/6-Erwerb keine überhäufige Anteilsmehrheit der Erwerberin" erreicht worden sei.

Auch der Abschlag für Grund und Boden sei durch keine überzeugenden Gegenargumente widerlegt worden.

Gegen diesen Bescheid richtet sich die wegen Rechtswidrigkeit des Inhaltes und Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften erhobene Beschwerde.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

Gemäß § 16 Abs. 1 Z. 8 lit. b EStG 1972 bemißt sich die AfA bei einem nicht zum Betriebsvermögen gehörenden Gebäude, das nach dem 31. Dezember 1962 unentgeltlich erworben worden ist, nach dem Einheitswert, der für den letzten vor dem unentgeltlichen Erwerb liegenden Feststellungszeitpunkt festgestellt worden ist oder auf Antrag nach dem Betrag, der für die Anschaffung im Zeitpunkt des Erwerbes hätte aufgewendet werden müssen. Gemäß Paragraph 16, Absatz eins, Ziffer 8, Litera b, EStG 1972 bemißt sich die AfA bei einem nicht zum Betriebsvermögen gehörenden Gebäude, das nach dem 31. Dezember 1962 unentgeltlich erworben worden ist, nach dem Einheitswert, der für den letzten vor dem unentgeltlichen Erwerb liegenden Feststellungszeitpunkt festgestellt worden ist oder auf Antrag nach dem Betrag, der für die Anschaffung im Zeitpunkt des Erwerbes hätte aufgewendet werden müssen.

Im Streitfall haben die Beschwerdeführer den Antrag gestellt, die "Absetzung für Abnutzung von dem Betrag, der für die Anschaffung im Zeitpunkt des Erwerbes" - 1. August 1979 - "hätte aufgewendet werden müssen, zugrunde zu legen".

Das Gesetz enthält keine ins Einzelne gehende Vorschrift, wie diese fiktiven Anschaffungskosten von der Abgabenbehörde zu schätzen sind. Es gelten daher die diesbezüglichen allgemeinen Vorschriften der Bundesabgabenordnung.

In diesem Sinn stellt das von einem Beschwerdeführer vorgelegte Sachverständigengutachten lediglich ein Beweismittel dar. Es besteht jedoch, wie der Gerichtshof bereits ausgesprochen hat (vgl. hg. Erkenntnis vom 31. Oktober 1972, Zl. 77/72) keine gesetzliche Verpflichtung der belangten Behörde die Ergebnisse eines derartigen Gutachtens zu übernehmen. Es ist ihr nämlich nicht versagt, die fiktiven Anschaffungskosten des in Rede stehenden Mietwohngrundstückes - wie die belangte Behörde auch vorliegendenfalls getan hat - auf andere geeignete Weise zu ermitteln. Dies gilt im Streitfall umso mehr, als dem von den Beschwerdeführern beigebrachten Gutachten die Realschätzungsordnung zugrunde gelegt wurde, diese aber - wie der Gerichtshof bereits im Erkenntnis vom 29. Oktober 1974, Zl. 1411/74 eingehend ausgeführt hat - "bei der Festlegung des Verkehrswertes nicht herangezogen werden kann". In diesem Sinn stellt das von einem Beschwerdeführer vorgelegte Sachverständigengutachten lediglich

ein Beweismittel dar. Es besteht jedoch, wie der Gerichtshof bereits ausgesprochen hat (vergleiche , hg. Erkenntnis vom 31. Oktober 1972, Zl. 77/72) keine gesetzliche Verpflichtung der belangten Behörde die Ergebnisse eines derartigen Gutachtens zu übernehmen. Es ist ihr nämlich nicht versagt, die fiktiven Anschaffungskosten des in Rede stehenden Mietwohngrundstückes - wie die belangte Behörde auch vorliegendenfalls getan hat - auf andere geeignete Weise zu ermitteln. Dies gilt im Streitfall umso mehr, als dem von den Beschwerdeführern beigebrachten Gutachten die Realschätzungsordnung zugrunde gelegt wurde, diese aber - wie der Gerichtshof bereits im Erkenntnis vom 29. Oktober 1974, Zl. 1411/74 eingehend ausgeführt hat - "bei der Festlegung des Verkehrswertes nicht herangezogen werden kann".

Es ist daher im Beschwerdefall nur zu prüfen, ob die belangte Behörde die von ihr durchgeführte Schätzung, welche den Beschwerdeführern vor Erlassung des angefochtenen Bescheides zur Stellungnahme bekanntgegeben wurde, auf Grund eines mangelfreien Verfahrens ermittelt und bei der Beweiswürdigung auch nicht gegen die Denkgesetze verstoßen hat. Liegen diese Voraussetzungen (mangelfreies Verfahren, Nichtverstoß gegen die Denkgesetze) vor, dann hat die belangte Behörde damit einen Akt der Beweiswürdigung gesetzt, der vom Verwaltungsgerichtshof nicht überprüft werden darf (vgl. hg. Erkenntnis vom 31. Oktober 1972, Zl. 77/72). Es ist daher im Beschwerdefall nur zu prüfen, ob die belangte Behörde die von ihr durchgeführte Schätzung, welche den Beschwerdeführern vor Erlassung des angefochtenen Bescheides zur Stellungnahme bekanntgegeben wurde, auf Grund eines mangelfreien Verfahrens ermittelt und bei der Beweiswürdigung auch nicht gegen die Denkgesetze verstoßen hat. Liegen diese Voraussetzungen (mangelfreies Verfahren, Nichtverstoß gegen die Denkgesetze) vor, dann hat die belangte Behörde damit einen Akt der Beweiswürdigung gesetzt, der vom Verwaltungsgerichtshof nicht überprüft werden darf (vergleiche , hg. Erkenntnis vom 31. Oktober 1972, Zl. 77/72).

Der Verwaltungsgerichtshof vermag nicht zu erkennen, daß die von der belangten Behörde durchgeführte - dem Grunde nach nicht bestrittene - Schätzung nicht ordnungsgemäß und den Gesetzen der Logik entsprechend erfolgt wäre. So erscheint es zunächst durchaus folgerichtig, wenn die belangte Behörde bei ihrer Ermittlung des Verkehrswertes vom Überschuß - der darauf angewandte Vervielfacher wurde konkret nie in Frage gestellt - und nicht vom Umsatz ausgeht, weil es plausibel erscheint, daß für einen möglichen Liegenschaftskäufer nicht der Umsatz, sondern der von ihm zu erzielende Überschuß maßgebend und damit preisbestimmend ist. Auch die Überlegung, bei der in Rede stehenden Ermittlung eines durchschnittlichen Überschusses, auf welchen sodann ein Vervielfacher angewendet wird, Ergebnisse mehrerer Jahre vor, aber auch nach dem maßgebenden Stichtag zu berücksichtigen, entspricht durchaus wirtschaftlichen Denkgesetzen, weil sich der potentielle Käufer eines Mietwohngrundstückes ohne Zweifel mit allenfalls nötigen - im Ergebnis ertragssteigernden - Aufwendungen (wie Großreparaturen, Wohnungszusammenlegungen etc.) auseinandersetzen und diese im Rahmen der Verkaufsverhandlungen entsprechend berücksichtigen wird.

Im übrigen ist im Streitfall davon auszugehen, daß die Ermittlungsmethode der belangten Behörde, nämlich die Berücksichtigung der "Jahreserträge 1978 bis 1983" als "Bemessungsgrundlage" den Beschwerdeführern mit dem Vorhalt vom 30. September 1986 unter Anschluß einer "Übersicht" der ermittelten Beträge bekanntgegeben wurden, die Beschwerdeführer in ihrer Stellungnahme hiezu aber weder den Umstand bekämpften, daß die belangte Behörde Jahre sowohl vor als auch nach dem betreffenden Stichtag (1. August 1979) berücksichtigte, noch die Ermittlung dieser Erträge (also auch nicht die entsprechenden Ausgaben) in Zweifel zog.

Aber auch die Rüge, den Beschwerdeführern sei die Lage jener Objekte nicht bekannt gewesen, deren Verkaufspreise von der belangten Behörde festgestellt worden waren, um sie in Relation zu dem ermittelten Verkehrswert des Hauses der Beschwerdeführerin zu setzen, geht ins Leere; denn schon im Vorhalt vom 30. September 1986 wurden die Gebäude eindeutig identifiziert, sodaß es den Beschwerdeführern ohne weiteres möglich gewesen wäre, konkret festzustellen, ob ein Vergleich dieser Objekte mit ihrem Haus von ihrem Standpunkt aus zulässig ist oder nicht. Derartige bestimmte Feststellungen haben sie jedoch sowohl im Verwaltungsverfahren, als auch vor dem Verwaltungsgerichtshof unterlassen. Die Beschwerdeführer waren aber auch offenbar nicht in der Lage von sich aus ein nach ihrer Auffassung entsprechendes Vergleichsobjekt namhaft zu machen.

Der belangten Behörde kann auch schließlich nicht mit Erfolg entgegengetreten werden, wenn sie sinngemäß die Auffassung vertritt, daß sich die günstigere oder weniger günstige Lage eines Miethauses - soweit dies im Hinblick auf die Mietengesetzgebung überhaupt möglich ist - grundsätzlich im Ertrag eines solchen Hauses manifestieren. Mit Recht durfte sie daher im Streitfall bei ihrer Verkehrswertermittlung, welche ja vom Ertrag des in Rede stehenden Hauses

ausgeht, auf entsprechende Zuschläge im Hinblick auf die - unbestrittenermaßen - günstige Lage des Hauses Lassallestraße nn verzichten.

Es scheint aber auch grundsätzlich den Denkgesetzen nicht widersprechend, wenn die belangte Behörde bei ihrer vorliegenden Schätzung einen seiner Höhe nach in der Beschwerde konkret nicht bestrittenen "Abschlag für Minoritätserwerb" vorgenommen hat.

Nach dem Ausgeführten vermochte die Beschwerde die behauptete Rechtswidrigkeit des angefochtenen Bescheides nicht darzutun. Die Beschwerde war daher gemäß § 42 Abs. 1 VwGG abzuweisen. Nach dem Ausgeführten vermochte die Beschwerde die behauptete Rechtswidrigkeit des angefochtenen Bescheides nicht darzutun. Die Beschwerde war daher gemäß Paragraph 42, Absatz eins, VwGG abzuweisen.

Die Kostenentscheidung gründet sich auf die §§ 47 ff VwGG in Verbindung mit der Verordnung des Bundeskanzlers, BGBl. Nr. 243/1985. Wien, am 5. Oktober 1988. Die Kostenentscheidung gründet sich auf die Paragraphen 47, ff VwGG in Verbindung mit der Verordnung des Bundeskanzlers, Bundesgesetzblatt Nr. 243 aus 1985, Wien, am 5. Oktober 1988

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:1988:1987130075.X00

Im RIS seit

05.10.1988

Zuletzt aktualisiert am

21.07.2016

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

© 2026 JUSLINE

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

www.jusline.at