

TE Vwgh Erkenntnis 1982/7/5 3472/80

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 05.07.1982

Index

33 Bewertungsrecht;

Norm

BewG 1955 §53a;

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. Reichel und die Hofräte Dr. Würth, Dr. Pokorny, Dr. Wetzel und Dr. Puck als Richter im Beisein der Schriftführerin Kommissär Dr. Ratz, über die Beschwerde der Oberösterreichischen Gebietskrankenkasse für Arbeiter und Angestellte in Linz, vertreten durch Dr. Alfred Eichler, Rechtsanwalt in Linz, Goethestraße 11, gegen den Bescheid der Finanzlandesdirektion für Oberösterreich vom 12. September 1980, Zl. 425/1-8/E-1980, betreffend Einheitswert einer Liegenschaft auf den 1. Jänner 1979, zu Recht erkannt:

Spruch

Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

Die Beschwerdeführerin hat dem Bund Aufwendungen in der Höhe von S 2.400,-- binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Begründung

Mit Bescheid vom 21. September 1979 betreffend Wertfortschreibung und Zurechnungsfortschreibung zum 1. Jänner 1979 wurde der Einheitswert eines Geschäftsgrundstückes, welches die Beschwerdeführerin von der Republik Österreich mit Kaufvertrag vom 16. August 1978 bzw. 31. August 1978 gegen einen Kaufpreis von S 9,450.000,-- erworben hatte, mit S 3,301.000,-- festgestellt. Die Liegenschaft dient zu mehr als 80 v.H. öffentlichen Zwecken (Nutzung durch Magistrat, Bundespolizei und Ergänzungskommando). Bei der Bewertung unterstellte das Finanzamt gemäß § 53 Abs. 3 in Verbindung mit § 53a Bewertungsgesetz bzw. der Anlage zu der letztgenannten Bestimmung als Durchschnittspreis je Kubikmeter des umbauten Raumes des Gebäudes. Mit Bescheid vom 21. September 1979 betreffend Wertfortschreibung und Zurechnungsfortschreibung zum 1. Jänner 1979 wurde der Einheitswert eines Geschäftsgrundstückes, welches die Beschwerdeführerin von der Republik Österreich mit Kaufvertrag vom 16. August 1978 bzw. 31. August 1978 gegen einen Kaufpreis von S 9,450.000,-- erworben hatte, mit S 3,301.000,-- festgestellt. Die Liegenschaft dient zu mehr als 80 v.H. öffentlichen Zwecken (Nutzung durch Magistrat,

Bundespolizei und Ergänzungskommando). Bei der Bewertung unterstellte das Finanzamt gemäß Paragraph 53, Absatz 3, in Verbindung mit Paragraph 53 a, Bewertungsgesetz bzw. der Anlage zu der letztgenannten Bestimmung als Durchschnittspreis je Kubikmeter des umbauten Raumes des Gebäudes

a) für das Kellergeschoß S 190,--, das entspricht der Bauklasse 13.2 der Anlage (= einfache Ausführung) und

b) für die restlichen drei Geschosse S 350,--, das entspricht der Bauklasse 4.2 der Anlage (= ebenfalls einfache Ausführung).

Die Beschwerdeführerin erhob Berufung. In der Anlage zu § 53a Bewertungsgesetz seien 11 Merkmale für die Beurteilung der baulichen Ausführung von Gebäuden vorgesehen. Die Beschwerdeführerin erhob Berufung. In der Anlage zu Paragraph 53 a, Bewertungsgesetz seien 11 Merkmale für die Beurteilung der baulichen Ausführung von Gebäuden vorgesehen.

Sieben davon sprächen für eine sehr einfache Ausführung des streitgegenständlichen Gebäudes:

Die Fassade bestehe aus einfachem Putz; auf der Hofseite seien große Flächen nicht verputzt;

bei den Geschoßdecken handle es sich um Holzbalkendecken; die Fußböden bestünden aus Weichholz, in den Gängen aus Beton;

Bodenfliesen seien nicht vorhanden; nur in einigen WC-Anlagen befänden sich zum Teil beschädigte Wandfliesen;

Wasser und Toiletten befänden sich auf den Gängen;

Badezimmer seien nicht vorhanden;

die Räume seien überwiegend durch Einzelöfen beheizt.

Die übrigen Merkmale - das Dach bestehe aus einer einfachen Ziegeleindeckung, bei den Türen handle es sich um Füllungstüren und die Fenster seien überwiegend Doppelfenster - sprächen für eine einfache Ausführung. Als Durchschnittspreis sei daher ein Mittelwert zwischen den Bauklassen 4.1 und 4.2 bzw. 13.1 und 13.2 anzusetzen.

Das Finanzamt erließ eine abweisende Berufungsvorentscheidung. Das Gebäude weise bezüglich der Decken und der Fußböden auch Merkmale einer mittleren Ausführung auf. Holzbalkendecken seien auch in dieser Bauklasse vorgesehen; gleiches gelte auch für Weichholzböden unter Berücksichtigung des Umstandes, daß in einigen Räumen auch Terrazzo-, PVC-, Hartholz- und Parkettböden vorhanden seien. Das Merkmal "Badezimmer", das in Büro- bzw. Amtsgebäuden üblicherweise nicht vorhanden sei, könne keine Berücksichtigung finden. Bei "Abwägung der Wertigkeit der einzelnen Merkmale" sei im Durchschnitt eine einfache Ausführung zu unterstellen.

Die Beschwerdeführerin beantragte die Vorlage ihrer Berufung an die Abgabenbehörde zweiter Instanz. Bei der einfachen und mittleren Bauausführung stünden bezüglich der Decken nicht Holzbalkendecken, sondern Gewölbe im Vordergrund. Von den Fußböden (insgesamt 2.905 m²) entfielen

1.145 m² auf Schiffboden

60 m² auf Zementestrich

150 m² auf Holzbeton

730 m² auf Terrazzo

300 m² auf PVC-Belag und

520 m² auf Parkett.

Das bedeute, daß 2.085 m² einer sehr einfachen, 300 m² (PVC) einer einfachen und 520 m² einer mittleren Ausführung entsprächen.

Die belangte Behörde wies die Berufung mit der nunmehr vor dem Verwaltungsgerichtshof angefochtenen Berufsentscheidung vom 12. September 1980 ab. Bei der Liegenschaft handle es sich um ein teilweise unterkellertes, dreigeschossiges ehemaliges Kasernengebäude, auf das im großen und ganzen die Merkmale einer einfachen Ausführung zuträfen. Während Wasser und Toiletten sowie Badezimmer nach Bauweise und Zweckbestimmung des Gebäudes keine Entscheidungsmerkmale für die Ausführung darstellten, sprächen die Ausführung des Daches (einfache Ziegeleindeckung), der Türen (Füllungstüren) und der Fenster (überwiegend

Doppelfenster) sowie die Ausstattung des Gebäudes mit Fliesen für eine einfache Ausführung. Für eine sehr einfache Ausführung spräche nur die zum geringen Teil unverputzte Fassade. Der teilweise vorhandene Parkettboden weise insgesamt gesehen eher auf eine mittlere Ausführung hin, zumal auch diese Ausführung Weichholzböden vorsehe. Jedenfalls könne gesagt werden, daß die von der einfachen Ausführung "nach unten und oben abweichenden Kriterien wertmäßig einander ausgleichen und den Gesamtcharakter des Gebäudes als 'einfach ausgeführt' kaum beeinträchtigen". Was die Geschoßdeckenausführung anlange, sei zu bemerken, daß zum geringen Teil auch Massivdecken vorhanden seien, sodaß hierin zumindest einfache Ausführung unterstellt werden könne.

Gegen diese Entscheidung wendet sich die Beschwerde, in der Rechtswidrigkeit des Inhaltes sowie Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften geltend gemacht werden. Der angeführte Bescheid sei nur unzulänglich begründet. Insbesondere habe die belangte Behörde das Gebäude im Bereich des Merkmales "Fußböden" zur Gänze der mittleren Ausführung zugerechnet, obwohl diese Voraussetzung nur bei einem Fünftel der Fußbodenfläche gegeben gewesen sei. Die Bauausführung des Gebäudes sei auch im Bereich der Geschoßdecken (Holzbalken) sowie mit Rücksicht darauf, daß sich Wasser und Toiletten auf den Gängen befänden und das Gebäude über keine Badezimmer verfüge, als sehr einfach zu qualifizieren. Die belangte Behörde hätte daher bei der Bewertung des Gebäudes von einem Mittelwert zwischen sehr einfacher und einfacher Bauausführung ausgehen müssen.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

Die Anlage zu § 53 a Bewertungsgesetz sieht für die Beurteilung der baulichen Ausführung eines Gebäudes oder Gebäudeteiles insgesamt 11 Merkmale vor und bestimmt ausdrücklich, daß Merkmale, die bei einem Gebäude üblicherweise nicht vorhanden sind, unbeachtet zu bleiben haben. Die Anlage zu Paragraph 53, a Bewertungsgesetz sieht für die Beurteilung der baulichen Ausführung eines Gebäudes oder Gebäudeteiles insgesamt 11 Merkmale vor und bestimmt ausdrücklich, daß Merkmale, die bei einem Gebäude üblicherweise nicht vorhanden sind, unbeachtet zu bleiben haben.

Zum Merkmal "Fußböden" ist nun zu sagen, daß die Anlage als sehr einfache Ausführung "Weichholz; Beton", als einfache

Ausführung "Weichholz, Linoleum und Kunststoff" und als mittlere

Ausführung "Weichholz, Linoleum und Kunststoff, in mehreren Räumen Hartholz" vorsieht. Sogar bei mittlerer Bauausführung findet sich daher an erster Stelle der Weichholzboden allerdings mit dem Zusatz "in mehreren Räumen Hartholz". Im Beschwerdefall sind unbestritten mehr als 500 m² Fußbodenfläche als Hartholzboden ausgeführt. Die Voraussetzung, für das Vorliegen einer mittleren Ausführung, nämlich daß in mehreren Räumen ein solcher Fußboden vorhanden ist, trifft daher zu.

Bei dem Merkmal "Fassade" gilt als sehr einfache Ausführung "einfacher Putz oder Rohbau", als einfache Ausführung "einfacher Putz" und als mittlere Ausführung ebenfalls "einfacher Putz".

Unter dem Merkmal "Decken" wird als sehr einfache Ausführung "Holzbalken", als einfache Ausführung "Gewölbe, Holzbalken" und als mittlere Ausführung ebenfalls "Gewölbe, Holzbalken" bezeichnet.

Bezüglich des Merkmales "Boden- und Wandfliesen ..." enthält die Anlage bei sehr einfacher Ausführung den Hinweis "keine" und bei einfacher Ausführung den Hinweis "geringfügig".

Zusammenfassend läßt sich daher sagen:

Unbestritten ist, daß bezüglich der Merkmale "Dach", "Fenster" und "Türen" eine einfache Ausführung des streitgegenständlichen Gebäudes vorliegt. Aus der Anlage ergibt sich weiters, daß das Gebäude auch bezüglich des Merkmales "Decken" der einfachen Ausführung zugerechnet werden kann. Der Umstand, daß die als "geringfügig" festgestellte Verfließung der Toiletten zum Teil beschädigt ist, hat auf die Art der Bauausführung keinen Einfluß, sondern findet lediglich pauschal im Abschlag gemäß § 53 Abs. 6 Bewertungsgesetz (Altersabschlag) Berücksichtigung. Auch im Bereich des Merkmales "Boden- und Wandfliesen ..." konnte die belangte Behörde sohin unbedenklich eine einfache Ausführung unterstellen. Unbestritten ist, daß bezüglich der Merkmale "Dach", "Fenster" und "Türen" eine einfache Ausführung des streitgegenständlichen Gebäudes vorliegt. Aus der Anlage ergibt sich weiters, daß das Gebäude auch bezüglich des Merkmales "Decken" der einfachen Ausführung zugerechnet werden kann. Der Umstand, daß die als "geringfügig" festgestellte Verfließung der Toiletten zum Teil beschädigt ist, hat auf die Art der Bauausführung keinen Einfluß, sondern findet lediglich pauschal im Abschlag gemäß Paragraph 53, Absatz 6,

Bewertungsgesetz (Altersabschlag) Berücksichtigung. Auch im Bereich des Merkmales "Boden- und Wandfliesen ..." konnte die belangte Behörde sohin unbedenklich eine einfache Ausführung unterstellen.

Der sehr einfachen Ausführung des Gebäudes, die die belangte Behörde in bezug auf das Merkmal "Fassade" unterstellt hat, steht die mittlere Ausführung beim Merkmal "Fußböden" gegenüber. Bedenkt man, daß einerseits beim Merkmal "Fassade" der einfache Putz, den die streitgegenständliche Liegenschaft großteils aufweist, sowohl eine sehr einfache als auch eine einfache und mittlere Ausführung kennzeichnet, und daß andererseits das Merkmal "Fußböden" einen durchaus ins Gewicht fallenden Wertfaktor eines Gebäudes anspricht, so kann der belangten Behörde keine Rechtswidrigkeit angelastet werden, wenn sie zu der Auffassung gelangt ist, daß die von der einfachen Ausführung "nach unten und oben abweichenden Kriterien wertmäßig einander ausgleichen".

Was schließlich die Merkmale "Wasser und Toiletten" sowie "Badezimmer" betrifft, ist zu sagen, daß diese Merkmale, so wie sie in der Anlage nach Ausführungskategorien umschrieben werden, bei Amtsgebäuden üblicherweise nicht vorhanden und daher gemäß der Anlage nicht zu beachten sind. Während nämlich Badezimmer in Amtsgebäuden in der Regel überhaupt nicht in wertbestimmendem Ausmaß vorhanden sind, wird in der Anlage beim Merkmal "Wasser und Toiletten" als sehr einfache Ausführung "außerhalb der Wohnungen", als einfache Ausführung "teilweise in den Wohnungen" und als mittlere Ausführung "in den Wohnungen" angeführt. Eine derartige wohnungsbezogene Betrachtungsweise kommt aber bei einem Amtsgebäude auf Grund seiner Funktion von vornherein nicht in Betracht.

Da sohin der angefochtene Bescheid nicht mit der behaupteten Rechtswidrigkeit belastet ist, war die Beschwerde gemäß § 42 Abs. 1 VwGG 1965 als unbegründet abzuweisen. Da sohin der angefochtene Bescheid nicht mit der behaupteten Rechtswidrigkeit belastet ist, war die Beschwerde gemäß Paragraph 42, Absatz eins, VwGG 1965 als unbegründet abzuweisen.

Die Kostenentscheidung gründet sich auf die §§ 47 ff VwGG 1965 in Verbindung mit der Verordnung des Bundeskanzlers vom 7. April 1981, BGBl. Nr. 221, insbesondere deren Art. III Abs. 2. Wien, am 5. Juli 1982 Die Kostenentscheidung gründet sich auf die Paragraphen 47, ff VwGG 1965 in Verbindung mit der Verordnung des Bundeskanzlers vom 7. April 1981, Bundesgesetzblatt, Nr. 221, insbesondere deren Artikel römisch drei, Absatz 2, Wien, am 5. Juli 1982

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:1982:1980003472.X00

Im RIS seit

14.01.2002

Zuletzt aktualisiert am

01.12.2015

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

© 2026 JUSLINE

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

www.jusline.at