

TE Vwgh Erkenntnis 1979/12/3 1143/78

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 03.12.1979

Index

33 Bewertungsrecht;

Norm

BewG 1955 §53 Abs3;

BewG 1955 §53 Abs6;

BewG 1955 §53a Anl;

BewG 1955 §53a Z1;

BewG 1955 §53a Z2;

1. BewG 1955 § 53 heute
2. BewG 1955 § 53 gültig ab 14.12.1978 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 597/1978
1. BewG 1955 § 53 heute
2. BewG 1955 § 53 gültig ab 14.12.1978 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 597/1978
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
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. Raschauer und die Hofräte Dr. Reichel, Dr. Seiler, Dr. Großmann und Dr. Schubert als Richter, im Beisein der Schriftführerin Kommissär Dr. Gancz, über die Beschwerde des Ing. AP und der Ing. ET, beide vertreten durch Dr. Kurt G. Rösch, Rechtsanwalt in Wien VII, Kaiserstraße 6, gegen den Bescheid (Berufungsentscheidung) der Finanzlandesdirektion für Wien, Niederösterreich und Burgenland vom 16. März 1978, Zl. GA 8- 1164/2/78, betreffend Einheitsbewertung, zu Recht erkannt: Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Dr. Raschauer und die Hofräte Dr. Reichel, Dr. Seiler, Dr. Großmann und Dr. Schubert als Richter, im Beisein der Schriftführerin Kommissär Dr. Gancz, über die Beschwerde des Ing. AP und der Ing. ET, beide vertreten durch Dr. Kurt G. Rösch, Rechtsanwalt in Wien römisch sieben, Kaiserstraße 6, gegen den Bescheid (Berufungsentscheidung) der Finanzlandesdirektion für Wien, Niederösterreich und Burgenland vom 16. März 1978, Zl. GA 8- 1164/2/78, betreffend Einheitsbewertung, zu Recht erkannt:

Spruch

Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

Die Beschwerdeführer haben dem Bund Aufwendungen in der Höhe von je S 450,-- sohin insgesamt S 900,-- binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Begründung

Mit Einheitswertbescheid und Grundsteuermeßbescheid zum 1. Jänner 1973 mit Wirksamkeit ab 1. Jänner 1974 setzte das zuständige Finanzamt den Einheitswert für den Grundbesitz Wien 7, K.straße 10 (Geschäftsgrundstück) mit S 1,775.000,-- fest. Dabei ging es von einem Gebäudewert von S 567.140,-- aus.

Die Beschwerdeführer erhoben mit Schriftsatz vom 17. Februar 1976 Berufung, brachten jedoch mit Schriftsatz vom 23. April 1976 eine "Abänderung der Berufung" ein. In dieser Berufungsänderung ist ausgeführt, daß die ursprünglich vorgelegte Grundstücksbeschreibung auf alten Unterlagen beruhe und nicht mehr den tatsächlichen Verhältnissen entspreche. Der Erstbeschwerdeführer habe neue Vermessungen durchgeführt und die Verfassung einer neuen Grundstücksbeschreibung veranlaßt, die nunmehr dem Finanzamt vorgelegt werde. Aus dieser Grundstücksbeschreibung (Baubeschreibung) ergebe sich unter Berücksichtigung eines Zuschlages für teilweise Zentralheizung ein Gebäudewert von S 468.301,-- und ein Einheitswert von S 1,700.000,--.

Die geänderte Grundstücksbeschreibung ist auf dem Vordruck der Finanzlandesdirektion für Wien, Niederösterreich und Burgenland "Beilage zur Erklärung für Fabriksgrundstücke" abgefaßt. Die einzelnen Gebäudeteile auf dem in Rede stehenden Grundstück sind grundsätzlich der Bauklasse 2 laut Anlage zu § 53 a des Bewertungsgesetzes 1955 (BewG) zugeordnet, die Keller der Bauklasse 13. In der geänderten Grundstücksbeschreibung finden sich auch die folgenden, im Verfahren vor dem Verwaltungsgerichtshof noch strittigen Gebäudeteile: Die geänderte Grundstücksbeschreibung ist auf dem Vordruck der Finanzlandesdirektion für Wien, Niederösterreich und Burgenland "Beilage zur Erklärung für Fabriksgrundstücke" abgefaßt. Die einzelnen Gebäudeteile auf dem in Rede stehenden Grundstück sind grundsätzlich der Bauklasse 2 laut Anlage zu Paragraph 53, a des Bewertungsgesetzes 1955 (BewG) zugeordnet, die Keller der Bauklasse 13. In der geänderten Grundstücksbeschreibung finden sich auch die folgenden, im Verfahren vor dem Verwaltungsgerichtshof noch strittigen Gebäudeteile:

Kellergang, umbauter Raum 71 m³, Bauklasse 13,1, Durchschnittspreis je m³ S 150,--, Baujahr 1962, Absetzung für Abnutzung jährlich 2,5 %, Restwert 20 %, Gebäudewert S 2.130,--

erster Stock:

Lageplan-Nr. 7/8 b, Buchhaltung, Chefzimmer, großes Konferenzzimmer, umbauter Raum 704 m³, Bauklasse 2,53, Durchschnittspreis je m³ S 250,--, Baujahr 1850, Absetzung für Abnutzung jährlich 1,3 %, Restwert 20 %, Gebäudewert S 35.200,--

Lageplan-Nr. 6 b, Direktion, kleines Konferenzzimmer, umbauter Raum 196 m³, Bauklasse 2,53, Durchschnittspreis je m³ S 250,--, Baujahr 1850, jährliche Absetzung für Abnutzung 1,3 %, Restwert 30 %, Gebäudewert S 9.800,--

Lageplan-Nr. 4/14 b, Büro, Taster- und Aufenthaltsraum, umbauter Raum 680 m³, Bauklasse 2,53, Durchschnittspreis je m³ S 240,--, Baujahr 1890, Absetzung für Abnutzung jährlich 2,5 %, Restwert 20 %, Gebäudewert S 32.640,--

Holzveranda "lt. Ö-Norm außer Ansatz".

In einer Berufungsvorentscheidung stellte das Finanzamt dem fraglichen Einheitswert mit S 1,820.000,-- fest. Der Gebäudewert kam dabei mit dem Betrag von S 627.479,-- zum Ansatz. Die Differenz zu dem von den Beschwerdeführern errechneten Gebäudewert ergab sich vor allem dadurch, daß das Finanzamt eine Reihe von Gebäudeteilen anders als die Beschwerdeführer nicht in die Bauklasse 2, sondern in die Bauklasse 1 einstuft und Höchstabschläge im Sinne des § 53 Abs. 6 letzter Satz BewG von 70 v. H. statt der begehrten 80 v.H. zum Ansatz brachte. Bei den vor dem Verwaltungsgerichtshof noch umstrittenen Positionen wich das Finanzamt in folgender Weise von der Grundstücksbeschreibung der Beschwerdeführer ab: In einer Berufungsvorentscheidung stellte das Finanzamt dem fraglichen Einheitswert mit S 1,820.000,-- fest. Der Gebäudewert kam dabei mit dem Betrag von S 627.479,-- zum Ansatz. Die Differenz zu dem von den Beschwerdeführern errechneten Gebäudewert ergab sich vor allem dadurch, daß das Finanzamt eine Reihe von Gebäudeteilen anders als die Beschwerdeführer nicht in die Bauklasse 2, sondern in die Bauklasse 1 einstuft und Höchstabschläge im Sinne des Paragraph 53, Absatz 6, letzter

Satz BewG von 70 v. H. statt der begehrten 80 v.H. zum Ansatz brachte. Bei den vor dem Verwaltungsgerichtshof noch umstrittenen Positionen wich das Finanzamt in folgender Weise von der Grundstücksbeschreibung der Beschwerdeführer ab:

beim Kellergang ermittelte es entsprechend dem Baujahr 1962 einen Restwert von 72,5 % und einen Gebäudewert von S 7.765,--,

bei Lageplan-Nr. 7/8 b, Buchhaltung, Chefzimmer, großes Konferenzzimmer, brachte es Bauklasse 1,23 mit einem Durchschnittspreis je m³ von S 300,-- zur Anwendung und nahm den Restwert mit 30 % an, woraus sich ein berichtigter Gebäudewert von S 63.360,-- ergab,

bei Lageplan-Nr. 6 b, Direktion, kleines Konferenzzimmer, ging es in gleicher Weise vor, der berichtigte Gebäudewert betrug S 17.666,--

bei Lageplan-Nr. 4/14 b, Büro, Taster- und Aufenthaltsraum ging das Finanzamt von Bauklasse 1,22, Kubikmeterpreis S 250,--, und einem Restwert von 30 % aus und gelangte zu einem berichtigten Gebäudewert von S 51.005,--.

Die Holzveranda schließlich stufte das Finanzamt unter Annahme eines umbauten Raumes von 106,56 m³ in Bauklasse 1,12, Kubikmeterpreis S 170,--, Restwert 20 %, ein, woraus ein berichtigter Gebäudewert von S 3.623,-- folgte.

Die Berufungsvorentscheidung des Finanzamtes verlor auf Grund eines rechtzeitigen Antrages auf Vorlage der Berufung an die Abgabenbehörde zweiter Instanz ihre Wirksamkeit. Der Vorlageantrag wendete sich vor allem gegen die Einstufung von Gebäudeteilen in die Bauklasse 1 anstelle der vorgeschlagenen Bauklasse 2, was auch höhere Restwerte zur Folge gehabt hätte. Gemäß Anlage zu § 53 a BewG seien jedoch Fabriksgebäude, Werkstättengebäude, Garagen usw., die Teile der wirtschaftlichen Einheit eines Fabriksgrundstückes seien, nach den Bauklassen 2,1 bis 2,62 zu bewerten. Bürogebäude, Wohngebäude usw., die nicht der Fabrikation dienten, die jedoch Teile der wirtschaftlichen Einheit eines Fabriksgrundstückes wären, seien nach den Bauklassen 1,1 bis 1,25 zu bewerten. Das Finanzamt habe nun anscheinend angenommen, daß Expedit, Garage, Büroräume, Stiegenhaus, Einfahrt, Redaktion, Buchhaltung, Konferenzzimmer und Tasteraum nicht Teile der wirtschaftlichen Einheit des Fabriksgrundstückes seien, sondern nicht unmittelbar der Erzeugung dienten. Die (auf dem umstrittenen Geschäftsgrundstück stattfindende) Herstellung einer Zeitung sei ebenso ein Fabrikationsvorgang wie etwa die Erzeugung einer Maschine. Ohne Redaktion und Konferenzzimmer als Raum zur Besprechung mit Redakteuren, ohne Expedit, Garage und Buchhaltung könne eine Zeitung nicht hergestellt und vertrieben werden. Die Einreihung in die Bauklasse 1,1 bis 1,25 sei daher unzutreffend und nur die Einreihung in die Bauklasse 2,1 bis 2,62 wäre richtig. Die Berufungsvorentscheidung des Finanzamtes verlor auf Grund eines rechtzeitigen Antrages auf Vorlage der Berufung an die Abgabenbehörde zweiter Instanz ihre Wirksamkeit. Der Vorlageantrag wendete sich vor allem gegen die Einstufung von Gebäudeteilen in die Bauklasse 1 anstelle der vorgeschlagenen Bauklasse 2, was auch höhere Restwerte zur Folge gehabt hätte. Gemäß Anlage zu Paragraph 53, a BewG seien jedoch Fabriksgebäude, Werkstättengebäude, Garagen usw., die Teile der wirtschaftlichen Einheit eines Fabriksgrundstückes seien, nach den Bauklassen 2,1 bis 2,62 zu bewerten. Bürogebäude, Wohngebäude usw., die nicht der Fabrikation dienten, die jedoch Teile der wirtschaftlichen Einheit eines Fabriksgrundstückes wären, seien nach den Bauklassen 1,1 bis 1,25 zu bewerten. Das Finanzamt habe nun anscheinend angenommen, daß Expedit, Garage, Büroräume, Stiegenhaus, Einfahrt, Redaktion, Buchhaltung, Konferenzzimmer und Tasteraum nicht Teile der wirtschaftlichen Einheit des Fabriksgrundstückes seien, sondern nicht unmittelbar der Erzeugung dienten. Die (auf dem umstrittenen Geschäftsgrundstück stattfindende) Herstellung einer Zeitung sei ebenso ein Fabrikationsvorgang wie etwa die Erzeugung einer Maschine. Ohne Redaktion und Konferenzzimmer als Raum zur Besprechung mit Redakteuren, ohne Expedit, Garage und Buchhaltung könne eine Zeitung nicht hergestellt und vertrieben werden. Die Einreihung in die Bauklasse 1,1 bis 1,25 sei daher unzutreffend und nur die Einreihung in die Bauklasse 2,1 bis 2,62 wäre richtig.

Die belangte Behörde gab der gegenständlichen Berufung nach Beibringung eines Lageplanes durch die Beschwerdeführer mit dem nunmehr angefochtenen Bescheid nur teilweise, nicht jedoch in den bereits aufgezeigten, vor dem Verwaltungsgerichtshof noch umstrittenen Punkten Folge. Sie stellte den Einheitswert mit S 1.742.000,-- fest und legte ihm einen Gebäudewert von S 523.898,-- zugrunde. Wie schon das Finanzamt rechnete auch die belangte Behörde den Grundbesitz den beiden Beschwerdeführern je zur Hälfte zu. In der Bescheidsbegründung führte die belangte Behörde aus, nach der Bauklasseneinteilung laut Anlage zu § 53 a BewG seien Bürogebäude, Wohngebäude, Laboratorien und andere Gebäude, die nicht unmittelbar der Fabrikation oder Lagerzwecken dienten, jedoch Teile der

wirtschaftlichen Einheit eines Fabrikgrundstückes seien, je nach der Bauweise und Ausstattung in die Bauklassen 1,11 bis 1,25 einzustufen, während jene Gebäude, die unmittelbar der Fabrikation dienten, in die Bauklassen 2,11 bis 2,62 einzureihen wären. Auf Grund des durchgeführten Ermittlungsverfahrens sei der Berufung in einer Reihe von Positionen stattzugeben gewesen. Hinsichtlich der Lageplanpositionen 7/8 b, 6 b und 4/14 b hätte aber die Berufung abgewiesen werden müssen, da hier die Voraussetzung für eine Einreihung in die Bauklasse 2 nicht gegeben sei. Beim Kellergang sei die Absetzung für Abnutzung bzw. der Restwert zu berichtigen gewesen. Ebenso seien die Ausmaße der Holzveranda richtiggestellt worden. Die Ermittlung des Gebäudewertes ist in einer Beilage zum angefochtenen Bescheid dargestellt. Darnach kamen zum Ansatz Die belangte Behörde gab der gegenständlichen Berufung nach Beibringung eines Lageplanes durch die Beschwerdeführer mit dem nunmehr angefochtenen Bescheid nur teilweise, nicht jedoch in den bereits aufgezeigten, vor dem Verwaltungsgerichtshof noch umstrittenen Punkten Folge. Sie stellte den Einheitswert mit S 1.742.000,-- fest und legte ihm einen Gebäudewert von S 523.898,-- zugrunde. Wie schon das Finanzamt rechnete auch die belangte Behörde den Grundbesitz den beiden Beschwerdeführern je zur Hälfte zu. In der Bescheidsbegründung führte die belangte Behörde aus, nach der Bauklasseneinteilung laut Anlage zu Paragraph 53, a BewG seien Bürogebäude, Wohngebäude, Laboratorien und andere Gebäude, die nicht unmittelbar der Fabrikation oder Lagerzwecken dienten, jedoch Teile der wirtschaftlichen Einheit eines Fabrikgrundstückes seien, je nach der Bauweise und Ausstattung in die Bauklassen 1,11 bis 1,25 einzustufen, während jene Gebäude, die unmittelbar der Fabrikation dienten, in die Bauklassen 2,11 bis 2,62 einzureihen wären. Auf Grund des durchgeführten Ermittlungsverfahrens sei der Berufung in einer Reihe von Positionen stattzugeben gewesen. Hinsichtlich der Lageplanpositionen 7/8 b, 6 b und 4/14 b hätte aber die Berufung abgewiesen werden müssen, da hier die Voraussetzung für eine Einreihung in die Bauklasse 2 nicht gegeben sei. Beim Kellergang sei die Absetzung für Abnutzung bzw. der Restwert zu berichtigen gewesen. Ebenso seien die Ausmaße der Holzveranda richtiggestellt worden. Die Ermittlung des Gebäudewertes ist in einer Beilage zum angefochtenen Bescheid dargestellt. Darnach kamen zum Ansatz

beim Kellergang auf Grund des Baujahres 1962 und eines Restwertes von 72,5 % ein berichtigter Gebäudewert von S 7.721,--,

bei Lageplan-Nr. 7/8 b nach Bauklasse 1,23 mit Restwert 30 % ein berichtigter Gebäudewert von S 63.360,--

bei Lageplan-Nr. 6 b mit gleicher Berechnung ein berichtigter Gebäudewert von S 17.640,--,

bei Lageplan-Nr. 4/14 b gemäß Bauklasse 1,22, Restwert 30 %, ein berichtigter Gebäudewert von S 51.000,-- und

bei der Holzveranda nach Bauklasse 1,12, Restwert 30 %, ein berichtigter Gebäudewert von S 1.938,--.

In der gegen diese Berufungsentscheidung erhobenen Beschwerde wird von den Beschwerdeführern inhaltliche Rechtswidrigkeit des angefochtenen Bescheides geltend gemacht.

Die belangte Behörde hat eine Gegenschrift erstattet und die kostenpflichtige Abweisung der Beschwerde beantragt.

Der Verwaltungsgerichtshof hat erwogen:

Gemäß § 53 Abs. 1 BewG ist bei der Bewertung von bebauten Grundstücken vom Bodenwert (Abs. 2) und vom Gebäudewert (Abs. 3 bis 6) auszugehen. Der Gebäudewert ist zufolge § 53 Abs. 3 BewG vorbehaltlich der im Beschwerdefall nicht anzuwendenden Bestimmungen der Abs. 4 und 5 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. Umbauter Raum ist der aus mindestens drei Seiten von Wänden umschlossene innere nutzbare Raum zuzüglich des Raumes, den die Umwandlung einnimmt. Die bei der Ermittlung des Gebäudewertes unter anderem gemäß § 53 Abs. 3 BewG zu unterstellenden Durchschnittspreise sind gemäß § 53 a BewG in der Anlage festgesetzt, die einen Bestandteil des Bewertungsgesetzes 1955 bildet. Nach dieser Anlage, deren hier maßgeblicher Teil mit "Bauklasseneinteilung und Durchschnittspreise je Kubikmeter umbauten Raumes oder je Quadratmeter nutzbarer Fläche" überschrieben ist, fallen unter Z. 1 (kurz auch als "Bauklasse 1" bezeichnet) Bürogebäude, Wohngebäude, Laboratorien und andere Gebäude, die nicht unmittelbar der Fabrikation oder Lagerzwecken dienen, die jedoch Teile der wirtschaftlichen Einheit eines Fabrikgrundstückes sind. Z. 2 der Anlage (auch kurz "Bauklasse 2" genannt) erfaßt Fabrikgebäude, Werkstattgebäude, Garagen, Lagergebäude und Kühlhäuser, die Teile der wirtschaftlichen Einheit eines Fabrikgrundstückes sind. Bei der Ermittlung des Gebäudewertes ist - wie § 53 Abs. 6 BewG anordnet - der

Neuherstellungswert (Abs. 3 bis 5) entsprechend dem Alter der Gebäude oder der Gebäudeteile im Hauptfeststellungszeitpunkt durch einen Abschlag für technische Abnutzung zu ermäßigen. Der Abschlag beträgt jährlich

Gemäß Paragraph 53, Absatz eins, BewG ist bei der Bewertung von bebauten Grundstücken vom Bodenwert (Absatz 2,) und vom Gebäudewert (Absatz 3 bis 6) auszugehen. Der Gebäudewert ist zufolge Paragraph 53, Absatz 3, BewG vorbehaltlich der im Beschwerdefall nicht anzuwendenden Bestimmungen der Absatz 4 und 5 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. Umbauter Raum ist der aus mindestens drei Seiten von Wänden umschlossene innere nutzbare Raum zuzüglich des Raumes, den die Umwandlung einnimmt. Die bei der Ermittlung des Gebäudewertes unter anderem gemäß Paragraph 53, Absatz 3, BewG zu unterstellenden Durchschnittspreise sind gemäß Paragraph 53, a BewG in der Anlage festgesetzt, die einen Bestandteil des Bewertungsgesetzes 1955 bildet. Nach dieser Anlage, deren hier maßgeblicher Teil mit "Bauklasseneinteilung und Durchschnittspreise je Kubikmeter umbauten Raumes oder je Quadratmeter nutzbarer Fläche" überschrieben ist, fallen unter Ziffer eins, (kurz auch als "Bauklasse 1" bezeichnet) Bürogebäude, Wohngebäude, Laboratorien und andere Gebäude, die nicht unmittelbar der Fabrikation oder Lagerzwecken dienen, die jedoch Teile der wirtschaftlichen Einheit eines Fabriksgrundstückes sind. Ziffer 2, der Anlage (auch kurz "Bauklasse 2" genannt) erfaßt Fabriksgebäude, Werkstattegebäude, Garagen, Lagergebäude und Kühlhäuser, die Teile der wirtschaftlichen Einheit eines Fabriksgrundstückes sind. Bei der Ermittlung des Gebäudewertes ist - wie Paragraph 53, Absatz 6, BewG anordnet - der Neuherstellungswert (Absatz 3 bis 5) entsprechend dem Alter der Gebäude oder der Gebäudeteile im Hauptfeststellungszeitpunkt durch einen Abschlag für technische Abnutzung zu ermäßigen. Der Abschlag beträgt jährlich

a) allgemein

1,3 v.H.

b) bei Gebäuden, die der gewerblichen Beherbergung dienen

2,0 v. H. , 2,0 v. H.

c) bei Lagerhäusern und Kühlhäusern

2,0 v. H.

d) bei Fabriksgebäuden, Werkstattegebäuden, Garagen, Lagerhäusern und Kühlhäusern, die Teile der wirtschaftlichen Einheit eines Fabriksgrundstückes sind, weiters bei offenen Hallen, soweit sie nicht unter lit. e oder f fallen

d) bei Fabriksgebäuden, Werkstattegebäuden, Garagen, Lagerhäusern und Kühlhäusern, die Teile der wirtschaftlichen Einheit eines Fabriksgrundstückes sind, weiters bei offenen Hallen, soweit sie nicht unter Litera e, oder f fallen

2,5 v. H. , , , , 2,5 v. H.

e) bei leichter oder behelfsmäßiger Bauweise

3,0 v. H.

f) bei einfachen Holzgebäuden oder offenen Hallen in Holzkonstruktion

5,0 v. H. , 5,0 v. H.

des Neuherstellungswertes. Bei noch benützbaren Gebäuden oder Gebäudeteilen darf der Abschlag in den Fällen gemäß lit. a und b nicht mehr als 70 v.H., in den Fällen gemäß lit. c bis f nicht mehr als 80 v.H. betragen. des Neuherstellungswertes. Bei noch benützbaren Gebäuden oder Gebäudeteilen darf der Abschlag in den Fällen gemäß Litera a und b nicht mehr als 70 v.H., in den Fällen gemäß Litera c bis f nicht mehr als 80 v.H. betragen.

Nach Auffassung der Beschwerdeführer sind die Räume der Lageplanpositionen 7/8 b, 6 b und 4/14 b (Buchhaltung,

Chefzimmer, großes Konferenzzimmer, Direktion, kleines Konferenzzimmer, Büro, Tasterraum und Aufenthaltsraum) nicht wie im angefochtenen Bescheid der Bauklasse 1, sondern der Bauklasse 2 zuzuordnen. Dieser Ansicht der Beschwerdeführer könnte aber, wie obige Gegenüberstellung der Bauklassen 1 und 2 zeigt, nach der Lage des Beschwerdefalles lediglich gefolgt werden, wenn die Räume nicht Büro Zwecken oder sonst nur mittelbar der Fabrikation, sondern unmittelbar der Fabrikation gedient hätten. Es hätte also in den umstrittenen Räumen unter Bedachtnahme auf die nicht strittige Fabrikationstätigkeit der unmittelbare technische Vorgang der Herstellung von Zeitungen stattfinden müssen, wenn Bauklasse 2 zum Zug hätte kommen sollen. Daß ohne die genannten Räume und die darin ausgeübten Tätigkeiten Zeitungen nicht hergestellt werden können, reicht entgegen der Auffassung der Beschwerdeführer für die Zuordnung in Bauklasse 2 nicht aus; denn nicht die Unentbehrlichkeit der Räume im Rahmen einer Fabrikation (hier von Zeitungen), sondern ihre unmittelbare Verwendung für die Fabrikation bestimmt nach Z. 1 und 2 der Bauklasseneinteilung aus der Sicht des Beschwerdefalles die Zugehörigkeit zu Bauklasse 2. Nach Auffassung der Beschwerdeführer sind die Räume der Lageplanpositionen 7/8 b, 6 b und 4/14 b (Buchhaltung, Chefzimmer, großes Konferenzzimmer, Direktion, kleines Konferenzzimmer, Büro, Tasterraum und Aufenthaltsraum) nicht wie im angefochtenen Bescheid der Bauklasse 1, sondern der Bauklasse 2 zuzuordnen. Dieser Ansicht der Beschwerdeführer könnte aber, wie obige Gegenüberstellung der Bauklassen 1 und 2 zeigt, nach der Lage des Beschwerdefalles lediglich gefolgt werden, wenn die Räume nicht Büro Zwecken oder sonst nur mittelbar der Fabrikation, sondern unmittelbar der Fabrikation gedient hätten. Es hätte also in den umstrittenen Räumen unter Bedachtnahme auf die nicht strittige Fabrikationstätigkeit der unmittelbare technische Vorgang der Herstellung von Zeitungen stattfinden müssen, wenn Bauklasse 2 zum Zug hätte kommen sollen. Daß ohne die genannten Räume und die darin ausgeübten Tätigkeiten Zeitungen nicht hergestellt werden können, reicht entgegen der Auffassung der Beschwerdeführer für die Zuordnung in Bauklasse 2 nicht aus; denn nicht die Unentbehrlichkeit der Räume im Rahmen einer Fabrikation (hier von Zeitungen), sondern ihre unmittelbare Verwendung für die Fabrikation bestimmt nach Ziffer eins und 2 der Bauklasseneinteilung aus der Sicht des Beschwerdefalles die Zugehörigkeit zu Bauklasse 2.

Bauklasse 2 kann bei den Räumen der Lageplanpositionen 7/8 b, 6 b und 4/14 b auch nicht aus dem von den Beschwerdeführern ins Treffen geführten Grund zum Zug kommen, daß nämlich die Räume nicht in einem gesonderten Bürogebäude liegen, sondern Teil des als Fabriksgrundstück bewerteten Hauses mit gleicher Ausstattung wie die anderen Räume wären. Setzt doch § 53 a BewG und die Anlage hierzu "die bei der Ermittlung des Gebäudewertes gemäß § 53 Abs. 3 bis 5 zu unterstellenden Durchschnittspreise" fest. Nach dem hier maßgeblichen § 53 Abs. 3 BewG aber ist der Gebäudewert aus dem Neuerstellungswert abzuleiten, der sich je nach Bauweise und Ausstattung der Gebäude oder der Gebäudeteile bei Unterstellung von Durchschnittspreisen je Kubikmeter des umbauten Raumes der Gebäude oder der Gebäudeteile ergibt. Der Begriff des "Gebäudeteiles" resultiert nicht nur aus einer vertikalen Komponente, sondern auch aus einer horizontalen Komponente, worauf die Bauklasse 13 (Keller und Kellergeschosse) hinweist, und es entsprechen ihm auch einzelne Räume, die für eine vom übrigen Gebäude (oder anderen Gebäudeteilen) abweichende Bewertung in Betracht kommen (vgl. auch Twaroch-Frühwald-Wittmann, Kommentar zum Bewertungsgesetz, 2. Auflage, S. 267 Abs. 2 im Zusammenhalt mit S. 268 Abs. 3). Für eine vom übrigen Gebäude abweichende Bewertung kommen aber einzelne Räume insbesondere in Betracht, wenn sie nach der Anlage zu § 53 a BewG in eine andere Bauklasse fallen. Aus § 53 Abs. 3 BewG im Zusammenhalt mit Z. 1 und 2 der Anlage zu § 53 a BewG (Bauklasseneinteilung) folgt nun, daß Gebäudeteile je nach ihrem Verwendungszweck in die Bauklasse 1 oder 2 fallen, wobei bei dieser aus § 53 Abs. 3 BewG abzuleitenden, erforderlichenfalls auf den Gebäudeteil zu beziehenden Betrachtung eben der Verwendungszweck des jeweiligen Gebäudeteiles und nicht der des Gesamtgebäudes entscheidet, wenn nach der Bauklasseneinteilung relevante unterschiedliche Verwendungszwecke der einzelnen Gebäudeteile vorliegen. Es darf in diesem Zusammenhang nicht übersehen werden, daß die Bewertungsvorschriften für Gebäude weitgehend von der Überlegung getragen sind, in durchschnittlicher Betrachtung - hier etwa dahin gehend, daß Ausführung und Ausstattung im allgemeinen dem Verwendungszweck entsprechen - eine praktikable Bewertung zu ermöglichen (siehe auch Twaroch-Frühwald-Wittmann, a.a.O., S. 282, und die Erläuterungen zu der Regierungsvorlage der Bewertungsgesetznovelle 1972, 480 der Beilagen zu den stenographischen Protokollen des Nationalrates, XIII GP). In den Fällen, in denen die Durchschnittsbetrachtung dem Einzelfall zum Nachteil des Abgabepflichtigen nicht gerecht wird, kann ein Antrag nach § 53 Abs. 10 BewG Abhilfe schaffen. Bauklasse 2 kann bei den Räumen der Lageplanpositionen 7/8 b, 6 b und 4/14 b auch nicht aus dem von den Beschwerdeführern ins Treffen geführten Grund zum Zug kommen, daß nämlich die Räume nicht in einem gesonderten Bürogebäude liegen, sondern Teil des als Fabriksgrundstück bewerteten Hauses mit gleicher Ausstattung

wie die anderen Räume wären. Setzt doch Paragraph 53, a BewG und die Anlage hiezu "die bei der Ermittlung des Gebäudewertes gemäß Paragraph 53, Absatz 3 bis 5 zu unterstellenden Durchschnittspreise" fest. Nach dem hier maßgeblichen Paragraph 53, Absatz 3, BewG aber ist der Gebäudewert aus dem Neuherstellungswert abzuleiten, der sich je nach Bauweise und Ausstattung der Gebäude oder der Gebäudeteile bei Unterstellung von Durchschnittspreisen je Kubikmeter des umbauten Raumes der Gebäude oder der Gebäudeteile ergibt. Der Begriff des "Gebäudeteiles" resultiert nicht nur aus einer vertikalen Komponente, sondern auch aus einer horizontalen Komponente, worauf die Bauklasse 13 (Keller und Kellergeschosse) hinweist, und es entsprechen ihm auch einzelne Räume, die für eine vom übrigen Gebäude (oder anderen Gebäudeteilen) abweichende Bewertung in Betracht kommen vergleiche auch Twaroch-Frühwald-Wittmann, Kommentar zum Bewertungsgesetz, 2. Auflage, S. 267 Absatz 2, im Zusammenhalt mit S. 268 Absatz 3,). Für eine vom übrigen Gebäude abweichende Bewertung kommen aber einzelne Räume insbesondere in Betracht, wenn sie nach der Anlage zu Paragraph 53, a BewG in eine andere Bauklasse fallen. Aus Paragraph 53, Absatz 3, BewG im Zusammenhalt mit Ziffer eins und 2 der Anlage zu Paragraph 53, a BewG (Bauklasseneinteilung) folgt nun, daß Gebäudeteile je nach ihrem Verwendungszweck in die Bauklasse 1 oder 2 fallen, wobei bei dieser aus Paragraph 53, Absatz 3, BewG abzuleitenden, erforderlichenfalls auf den Gebäudeteil zu beziehenden Betrachtung eben der Verwendungszweck des jeweiligen Gebäudeteiles und nicht der des Gesamtgebäudes entscheidet, wenn nach der Bauklasseneinteilung relevante unterschiedliche Verwendungszwecke der einzelnen Gebäudeteile vorliegen. Es darf in diesem Zusammenhang nicht übersehen werden, daß die Bewertungsvorschriften für Gebäude weitgehend von der Überlegung getragen sind, in durchschnittlicher Betrachtung - hier etwa dahin gehend, daß Ausführung und Ausstattung im allgemeinen dem Verwendungszweck entsprechen - eine praktikable Bewertung zu ermöglichen (siehe auch Twaroch-Frühwald-Wittmann, a.a.O., S. 282, und die Erläuterungen zu der Regierungsvorlage der Bewertungsgesetznovelle 1972, 480 der Beilagen zu den stenographischen Protokollen des Nationalrates, römisch dreizehn Gesetzgebungsperiode In den Fällen, in denen die Durchschnittsbetrachtung dem Einzelfall zum Nachteil des Abgabepflichtigen nicht gerecht wird, kann ein Antrag nach Paragraph 53, Absatz 10, BewG Abhilfe schaffen.

Aus der oben zitierten Vorschrift des § 53 Abs. 6 BewG erhellt, daß der Abschlag für technische Abnutzung bei noch benützbaaren Gebäuden oder Gebäudeteilen nur in den dort angeführten Fällen gemäß lit. c bis f 80 v.H. erreichen darf, sonst aber mit 70 v.H. begrenzt ist. Die Beschwerde führt zur Rechtfertigung eines 80%igen Abschlages für die Räume der Lageplanpositionen 7/8 b, 6 b und 4/14 b die lit. d des § 53 Abs. 6 BewG ins Treffen. Lit. d des § 53 Abs. 6 BewG kann aber bei Fabriksgrundstücken zufolge der mit Bauklasse 2 tatbestandsmäßig identen Umschreibung nur zum Zug kommen, wenn es sich um zur Bauklasse 2 gehörige Gebäude oder Gebäudeteile handelt, was auf die Räume der Lageplanpositionen 7/8 b, 6 b und 4/14 b nach dem Gesagten nicht zutrifft. Aus der oben zitierten Vorschrift des Paragraph 53, Absatz 6, BewG erhellt, daß der Abschlag für technische Abnutzung bei noch benützbaaren Gebäuden oder Gebäudeteilen nur in den dort angeführten Fällen gemäß Litera c bis f 80 v.H. erreichen darf, sonst aber mit 70 v.H. begrenzt ist. Die Beschwerde führt zur Rechtfertigung eines 80%igen Abschlages für die Räume der Lageplanpositionen 7/8 b, 6 b und 4/14 b die Litera d, des Paragraph 53, Absatz 6, BewG ins Treffen. Lit. d des Paragraph 53, Absatz 6, BewG kann aber bei Fabriksgrundstücken zufolge der mit Bauklasse 2 tatbestandsmäßig identen Umschreibung nur zum Zug kommen, wenn es sich um zur Bauklasse 2 gehörige Gebäude oder Gebäudeteile handelt, was auf die Räume der Lageplanpositionen 7/8 b, 6 b und 4/14 b nach dem Gesagten nicht zutrifft.

Nichts anderes kann aus den eben angeführten Gründen bei der Holzveranda für den in der Beschwerde ebenfalls gerügten Abschlag für technische Abnutzung (70 statt 80 v.H.) gelten.

Bei der Bewertung des Kellerganges ging das Finanzamt in der Berufungsvorentscheidung von der von den Beschwerdeführern im Berufungsverfahren vorgelegten Baubeschreibung aus und berechnete den Abschlag für technische Abnutzung entsprechend dem dort angegebenen Baujahr 1962. Der Antrag auf Vorlage der Berufung an die Abgabenbehörde zweiter Instanz hielt dem konkret nichts entgegen. Das Vorbringen in der Beschwerde, der Kellergang hätte nur die Funktion der Verbindung der beiden älteren Kellerräume und sei demnach nicht selbständig bewertbar, erweist sich bei dieser Sachlage als neues Vorbringen im Verfahren vor dem Verwaltungsgerichtshof, und dies umso mehr, als die Abgabenbehörden auch aus dem von den Beschwerdeführern im Berufungsverfahren vorgelegten Lageplan den nunmehr behaupteten Sachverhalt nicht entnehmen konnten. Den Beschwerdeausführungen betreffend den Kellergang bleibt daher allein schon in Anbetracht des aus § 41 Abs. 1 VwGG 1965 in der Fassung der Novelle BGBl. Nr. 316/1976 hervorleuchtenden Neuerungsverbotes der Erfolg versagt. Damit

erweist sich jedoch die Beschwerde zur Gänze als unbegründet, weshalb sie gemäß § 42 Abs. 1 VwGG 1965 in der zitierten Fassung abzuweisen war. Bei der Bewertung des Kellerganges ging das Finanzamt in der Berufungsvorentscheidung von der von den Beschwerdeführern im Berufungsverfahren vorgelegten Baubeschreibung aus und berechnete den Abschlag für technische Abnutzung entsprechend dem dort angegebenen Baujahr 1962. Der Antrag auf Vorlage der Berufung an die Abgabenbehörde zweiter Instanz hielt dem konkret nichts entgegen. Das Vorbringen in der Beschwerde, der Kellergang hätte nur die Funktion der Verbindung der beiden älteren Kellerräume und sei demnach nicht selbständig bewertbar, erweist sich bei dieser Sachlage als neues Vorbringen im Verfahren vor dem Verwaltungsgerichtshof, und dies umso mehr, als die Abgabenbehörden auch aus dem von den Beschwerdeführern im Berufungsverfahren vorgelegten Lageplan den nunmehr behaupteten Sachverhalt nicht entnehmen konnten. Den Beschwerdeausführungen betreffend den Kellergang bleibt daher allein schon in Anbetracht des aus Paragraph 41, Absatz eins, VwGG 1965 in der Fassung der Novelle Bundesgesetzblatt Nr. 316 aus 1976, hervorleuchtenden Neuerungsverbotes der Erfolg versagt. Damit erweist sich jedoch die Beschwerde zur Gänze als unbegründet, weshalb sie gemäß Paragraph 42, Absatz eins, VwGG 1965 in der zitierten Fassung abzuweisen war.

Die Kostenentscheidung gründet sich auf die §§ 47 ff VwGG 1965 im Zusammenhalt mit Art. I. Z. 4 und 5 der Verordnung des Bundeskanzlers vom 31. Oktober 1977, BGBl. Nr. 542. Wien, am 3. Dezember 1979. Die Kostenentscheidung gründet sich auf die Paragraphen 47, ff VwGG 1965 im Zusammenhalt mit "Art". römisch eins. Ziffer 4 und 5 der Verordnung des Bundeskanzlers vom 31. Oktober 1977, Bundesgesetzblatt Nr. 542. Wien, am 3. Dezember 1979

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:1979:1978001143.X00

Im RIS seit

14.01.2002

Zuletzt aktualisiert am

02.12.2015

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

© 2026 JUSLINE

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

www.jusline.at