

TE Vwgh Erkenntnis 1970/12/17 0520/69

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 17.12.1970

Index

32/01 Finanzverfahren allgemeines Abgabenrecht;

33 Bewertungsrecht;

Norm

BAO §183 Abs4;

BewG 1955 §10 Abs2 idF 1963/145 ;

BewG 1955 §10 Abs2;

BewG 1955 §53 Abs1;

BewG 1955 §55 Abs1;

1. BAO § 183 heute
2. BAO § 183 gültig ab 20.07.2022 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 108/2022
3. BAO § 183 gültig von 19.04.1980 bis 19.07.2022 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 151/1980
1. BewG 1955 § 10 heute
2. BewG 1955 § 10 gültig ab 30.07.1955
1. BewG 1955 § 10 heute
2. BewG 1955 § 10 gültig ab 30.07.1955
1. BewG 1955 § 53 heute
2. BewG 1955 § 53 gültig ab 14.12.1978 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 597/1978
1. BewG 1955 § 55 heute
2. BewG 1955 § 55 gültig ab 13.12.1972 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 447/1972

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Dkfm. DDr. Dorazil und die Hofräte Dr. Frühwald, Dr. Riedel, Dr. Schima und Dr. Reichel als Richter, im Beisein des Schriftführers Finanzkommissär Smekal, über die Beschwerde der AZ in I, vertreten durch Dr. Heinrich Lechner, Rechtsanwalt in Innsbruck, Heiliggeiststraße 11, gegen den Bescheid der Finanzlandesdirektion für Tirol vom 11. Februar 1969, Zl. 351- II/68, betreffend Einheitsbewertung, zu Recht erkannt: Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Dkfm. DDr. Dorazil und die Hofräte Dr. Frühwald, Dr. Riedel, Dr. Schima und Dr. Reichel als Richter, im Beisein des Schriftführers Finanzkommissär Smekal, über die Beschwerde der AZ in römisch eins, vertreten durch Dr. Heinrich Lechner, Rechtsanwalt in Innsbruck, Heiliggeiststraße 11, gegen den Bescheid der Finanzlandesdirektion für Tirol vom 11. Februar 1969, Zl. 351- II/68, betreffend Einheitsbewertung, zu Recht erkannt:

Spruch

Der angefochtene Bescheid wird wegen Rechtswidrigkeit, infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften aufgehoben.

Der Bund (Finanzlandesdirektion für Tirol) hat der Beschwerdeführerin Aufwendungen in der Höhe von S 1.000,-- binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Begründung

Zum 1. Jänner 1963 war die Beschwerdeführerin Eigentümerin der Liegenschaft EZ. 287 II, KG. W. in der L...Straße 16 in I., mit einer Gesamtfläche von 1.726 m². Davon waren 676 m² bebaut. Auf diesen Stichtag stellte das Finanzamt I. für die als Mietwohngrundstück eingestufte, rechteckig geformte Liegenschaft am 27. Jänner 1966 einen Einheitswert von S 1,812.000,-- fest, bei dessen Berechnung das Finanzamt, das bei der Bewertung derselben Liegenschaft mit Wertfortschreibungsbescheid zum 1. Jänner 1958 nach den Wertverhältnissen zum 1. Jänner 1956 noch einen Bodenwert von S 500,-- je Quadratmeter als zutreffend erkannte, von der Annahme ausging, daß der Bodenwert, von dem, neben dem Gebäudewert, gemäß § 53 Abs. 1 des Bewertungsgesetzes 1955, BGBl. Nr. 148, in der Fassung der Novelle BGBl. Nr. 145/1963 (BewG 1955) auszugehen ist, nunmehr auf das Dreifache gestiegen sei. Unter Zugrundelegung eines Bodenwertes von S 1.500,-- je Quadratmeter errechnete es einen Wert des Grund und Bodens von S 2,589.000,--, von dem es, da der sich gemäß § 53 Abs. 1 bis 10 BewG 1955 ergebende Wert hinter sieben Zehnteln des Wertes des unbebauten Grundstückes zurückblieb, 70 v. H. dieses Wertes als Mindestwert gemäß § 53 Abs. 11 BewG 1955 errechnete. Zum 1. Jänner 1963 war die Beschwerdeführerin Eigentümerin der Liegenschaft EZ. 287 römisch zwei, KG. W. in der L...Straße 16 in römisch eins., mit einer Gesamtfläche von 1.726 m². Davon waren 676 m² bebaut. Auf diesen Stichtag stellte das Finanzamt römisch eins. für die als Mietwohngrundstück eingestufte, rechteckig geformte Liegenschaft am 27. Jänner 1966 einen Einheitswert von S 1,812.000,-- fest, bei dessen Berechnung das Finanzamt, das bei der Bewertung derselben Liegenschaft mit Wertfortschreibungsbescheid zum 1. Jänner 1958 nach den Wertverhältnissen zum 1. Jänner 1956 noch einen Bodenwert von S 500,-- je Quadratmeter als zutreffend erkannte, von der Annahme ausging, daß der Bodenwert, von dem, neben dem Gebäudewert, gemäß Paragraph 53, Absatz eins, des Bewertungsgesetzes 1955, BGBl. Nr. 148, in der Fassung der Novelle Bundesgesetzblatt Nr. 145 aus 1963, (BewG 1955) auszugehen ist, nunmehr auf das Dreifache gestiegen sei. Unter Zugrundelegung eines Bodenwertes von S 1.500,-- je Quadratmeter errechnete es einen Wert des Grund und Bodens von S 2,589.000,--, von dem es, da der sich gemäß Paragraph 53, Absatz eins bis 10 BewG 1955 ergebende Wert hinter sieben Zehnteln des Wertes des unbebauten Grundstückes zurückblieb, 70 v. H. dieses Wertes als Mindestwert gemäß Paragraph 53, Absatz 11, BewG 1955 errechnete.

Gegen diesen Einheitswertbescheid vom 27. Jänner 1966 erhob die Beschwerdeführerin Berufung. Sie bekämpfte darin den Standpunkt des Finanzamtes, daß der Bodenwert zum 1. Jänner 1963 auf S 1.500,-- je Quadratmeter gestiegen sei, und begründete ihre Meinung, wonach für das gegenständliche "übergroße" Grundstück ein "Mischpreis" von "rd. S 700,--" je Quadratmeter angemessen sei, wie folgt:

1. Die heutige Grundverbauung sei von vornherein anders geartet, denn die Grundfläche sei im Verhältnis zu den genutzten bzw. verbauten Quadratmetern relativ klein. Das gegenständliche Grundstück sei hingegen typisch für die alte Art der Grundverwertung, denn es sei "viel zu groß, ohne daß die Möglichkeit der Verbauung gegeben" wäre. Dieser Umstand beeinflusse den gemeinen Wert des Grundstückes ganz wesentlich. "Der tief hineinreichende Grund" sei nicht verbaubar (Stadtplanung) und dadurch "in seinem vergleichbaren Wert tief gedrückt". Ein vor rund zwei Jahren unternommener Versuch, einen Teil des Hofes mit "Stöckl" zum Ausbau bzw. zur Errichtung eines Möbellagers mit Büros usw. um einen Verhandlungspreis von rund

S 800,-- je Quadratmeter zu verkaufen, sei an der Unmöglichkeit der ordentlichen Hofverbauung (Baubeschränkungen) gescheitert.

2. Im betroffenen Gebiet sei eine höhere Verbauung zufolge des städtischen Verbauungsplanes nicht möglich. Das Grundstück sei daher mit "E + 3" verbaut und es habe Schwierigkeiten gegeben, als eine Aufstockung (vierter Stock) versucht worden sei.

3. Es gebe "in der Stadt und auch Umgebung L.....straße" schon vergleichbare Grundpreise, und zwar sei "in der I...straße (bestes Wohngebiet!)" der Grund um rund S 800,-- je Quadratmeter verkauft worden, in der K...kurve (Wohnungen, Geschäfte, Pensionen und Restaurants) sowie in der Ing. E...straße seien Verkaufsverhandlungen "um

S 1.200,-- als maximales Angebot (!) im Gange". Dabei seien "diese Grundpreise bzw. Grundstücke fast durchwegs zufolge des Verbauplanes wesentlich besser verbau- und verwertbar: "teilweise E + 4,5 und sogar 6 Stöcke, gute Parzellierung (ausschließlich Straßenfront oder tiefe Verbauung, da offene Bauweise)", also nicht wie bei dem gegenständlichen "Grundstück mit Hof und Stöckl ohne entsprechende Verbauplan- und Verwertungsmöglichkeit". Dennoch seien sogar diese Preise "für Vergleichszwecke nicht in voller Höhe geeignet, weil sie fast ausschließlich von Baugesellschaften im Hinblick auf ihren 'Ertragswert' gehandelt werden, also teilweise stark überhöht" seien "(Bausparkassenfinanzierung etc.)". 3. Es gebe "in der Stadt und auch Umgebung L.....straße" schon vergleichbare Grundpreise, und zwar sei "in der römisch eins...straße (bestes Wohngebiet!)" der Grund um rund S 800,-- je Quadratmeter verkauft worden, in der K...kurve (Wohnungen, Geschäfte, Pensionen und Restaurants) sowie in der Ing. E...straße seien Verkaufsverhandlungen "um S 1.200,-- als maximales Angebot (!) im Gange". Dabei seien "diese Grundpreise bzw. Grundstücke fast durchwegs zufolge des Verbauplanes wesentlich besser verbau- und verwertbar: "teilweise E + 4,5 und sogar 6 Stöcke, gute Parzellierung (ausschließlich Straßenfront oder tiefe Verbauung, da offene Bauweise)", also nicht wie bei dem gegenständlichen "Grundstück mit Hof und Stöckl ohne entsprechende Verbauplan- und Verwertungsmöglichkeit". Dennoch seien sogar diese Preise "für Vergleichszwecke nicht in voller Höhe geeignet, weil sie fast ausschließlich von Baugesellschaften im Hinblick auf ihren 'Ertragswert' gehandelt werden, also teilweise stark überhöht" seien "(Bausparkassenfinanzierung etc.)".

4. "Die Argumentation während der Besprechung, die Grundstücke seien 'bekanntlich um das Drei- und Mehrfache gestiegen'", "stimme sicherlich für manche Gegenden, weil insbesondere neue Verbaupläne, Aufschließungen, der erhöhte Lebensstandard (Drang zu Eigenheim an Stadträndern), Einmaligkeit einer Kaufmöglichkeit insbesondere in Geschäftsstraßen (Ertragsbewertung!) usw. zwar keine Wert-, wohl aber eine bestimmte Preissteigerung bringen (teilweise verbunden mit echter Wertsteigerung)". Diese Umstände seien aber, "keinesfalls für die L...straße ober der T...pforte, welche auch nicht als Geschäftsstraße zu bezeichnen" sei, zutreffend. Eine "Steigerung um rund 40 %, was einer jährlichen Geldentwertung von rund 6 % entspräche", könne zugestimmt werden, sodaß sich der bereits angeführte MISCH-Preis von S 700,-- je Quadratmeter ergäbe.

Das Finanzamt gab der Berufung mit Berufungsvorentscheidung vom 18. Juli 1967 teilweise Folge und setzte den Einheitswert auf S 1,442.000,-- nach folgender Berechnung herab: Gesamtfläche, aufgeteilt in eine Fläche von 540 m² mal S 2.000,-- Bodenwert je Quadratmeter, ergibt S 1,080.000,-- und von 1.226 m² mal S 800,-- Bodenwert je Quadratmeter, ergibt S 980.800,-- , zusammen S 2,060,800,-- . Hierbei unterlief dem Finanzamt ein Rechenfehler, da es auf diese Weise von einer Gesamtfläche von 1766 Quadratmetern anstatt von nur 1726 Quadratmetern, ausging. Dem Wert von S 2,060.800,-- schlug es den Gebäudewert von S 339.840,-- zu, sodaß es zu einem Wert von S 2,400.640,-- gelangte, den es gemäß § 53 Abs. 7 BewG noch um 20 + 35 v. H. (= S 1,320.352,--) kürzte und dadurch schließlich zu einem Wert von S 1,080.288,-- gelangte. Da der so gefundene Betrag von S 1,080.288,-- (abgerundet gemäß § 25 Bewertungsgesetz, S 1,080.000,--) gemäß § 53 Abs. 1 bis 10 BewG 1955 einen geringeren Wert ergab als den Mindestwert gemäß § 53 Abs. 11 leg. cit., setzte das Finanzamt den Einheitswert des gegenständlichen bebauten Grundstückes mit sieben Zehnteln des Wertes, mit dem der Grund und Boden allein als unbebautes Grundstück gemäß § 55 leg. cit. zu bewerten wäre, fest. Es hielt dafür, daß mit Rücksicht auf die Lage und Form des Grundstückes "der Ansatz eines Bodenwertes von S 2000,-- (für 540 m²) und S 800,-- (für 1.226 m²) als gerechtfertigt" erscheine. Das Finanzamt gab der Berufung mit Berufungsvorentscheidung vom 18. Juli 1967 teilweise Folge und setzte den Einheitswert auf S 1,442.000,-- nach folgender Berechnung herab: Gesamtfläche, aufgeteilt in eine Fläche von 540 m² mal S 2.000,-- Bodenwert je Quadratmeter, ergibt S 1,080.000,-- und von 1.226 m² mal S 800,-- Bodenwert je Quadratmeter, ergibt S 980.800,-- , zusammen S 2,060,800,-- . Hierbei unterlief dem Finanzamt ein Rechenfehler, da es auf diese Weise von einer Gesamtfläche von 1766 Quadratmetern anstatt von nur 1726 Quadratmetern, ausging. Dem Wert von S 2,060.800,-- schlug es den Gebäudewert von S 339.840,-- zu, sodaß es zu einem Wert von S 2,400.640,-- gelangte, den es gemäß Paragraph 53, Absatz 7, BewG noch um 20 + 35 v. H. (= S 1,320.352,--) kürzte und dadurch schließlich zu einem Wert von S 1,080.288,-- gelangte. Da der so gefundene Betrag von S 1,080.288,-- (abgerundet gemäß Paragraph 25, Bewertungsgesetz, S 1,080.000,--) gemäß Paragraph 53, Absatz eins bis 10 BewG 1955 einen geringeren Wert ergab als den Mindestwert gemäß Paragraph 53, Absatz 11, leg. cit., setzte das Finanzamt den Einheitswert des gegenständlichen bebauten Grundstückes mit sieben Zehnteln des Wertes, mit dem der Grund und Boden allein als unbebautes Grundstück gemäß Paragraph 55, leg. cit. zu bewerten wäre, fest. Es hielt dafür, daß mit Rücksicht auf die Lage und Form des Grundstückes "der Ansatz eines Bodenwertes von S 2000,-- (für 540 m²) und S 800,-- (für 1.226 m²) als gerechtfertigt" erscheine.

Mit diesem Ergebnis der Berufung nicht zufrieden, beantragte die Beschwerdeführerin die Vorlage derselben an die Abgabenbehörde zweiter Instanz, wodurch die Berufungsvorentscheidung ihre Wirksamkeit verlor. Im Vorlageantrag rügte die Beschwerdeführerin zunächst, daß die Erstinstanz bei der Berechnung des Einheitswertes unzutreffenderweise von einer Gesamtfläche von

1.766 m², statt richtig von 1.726 m² ausgegangen sei, und führte weiters aus: der vom Finanzamt nunmehr angenommene durchschnittliche Quadratmeterpreis von "S 1.167,--" sei noch immer weit überhöht". Das Finanzamt berücksichtige nicht die Größe und schlechte bauliche Verwertbarkeit des Grundstückes. Es sei "bekannt und beweisbar, daß beste Wohn- und Geschäftsgrundstücke während der letzten Jahre (bzw. bis 1963) um einen Preis um S 400,-

- gehandelt" worden seien. So seien "die Gründe für die neue Technische Hochschule um S 375,--" je Quadratmeter und "die in bester Wohnlage befindlichen Häuser dahinter (E + 5!) um unter S 400,--" je Quadratmeter verkauft worden. Im übrigen dürfe die L...straße ober der T...pforte nicht als besondere Geschäftsstraße bezeichnet werden, denn im Gegensatz zu früher verlagerten sich von hier zufolge der schlechteren Möglichkeiten "die ansässigen Betriebe" weg: so der Betrieb L. (in die H...-Au, Grundpreis sicher unter S 400,-- je Quadratmeter), der Betrieb M. in die A...straße (weil L...Straße - H...straße kein Passantenverkehr !) usw.". Eine Bewertung nach dem Ertragswert komme nicht in Betracht, weil man auf den "echten gemeinen Wert" komme, "wenn man die Grundstückspreise zum Vergleich" heranziehe, "welche bis 1963 eben mit S 200,-- bis S 400,-- je Quadratmeter gehandelt wurden, um dort Wohn- und Geschäftszentren errichten zu können, wie sie in der L...straße 16 überhaupt nicht möglich" seien. Auf Grund der dargelegten Umstände "wären folgende Ansätze gerade noch gerechtfertigt": "Für 403 m² (= Haus Nr. 16, laut beiliegendem Plan) Straßenfront S 1.500,-- je Quadratmeter, für 1.323 m² (= Hof, Garten und Stöckl) S 400,-- je Quadratmeter.

Die Finanzlandesdirektion für Tirol hat der Berufung mit Berufungsentscheidung vom 11. Februar 1969 "dahingehend stattgegeben, daß der Einheitswert für das strittige Grundstück zum 1. Jänner 1963 mit S 1,586.000,-- festgestellt wird". Sie hat ihre Entscheidung im wesentlichen wie folgt begründet: Bei der Ermittlung des gemeinen Wertes des Grund und Bodens sei von Verkaufspreisen auszugehen, "wie sie um den Stichtag bei Verkäufen ähnlicher Grundstücke in derselben Gegend erzielt wurden". Dabei komme, wie der Verwaltungsgerichtshof ausgesprochen habe, "die Ertragsfähigkeit eines Grundstückes im Kaufpreis zum Ausdruck". Nach diesen Grundsätzen und unter Berücksichtigung von Kaufpreisen für Grundstücke, die "in derselben Gegend liegen" und die der Beschwerdeführerin im Zuge des Berufungsverfahrens bekanntgegeben worden seien (S 2.500,-- per Quadratmeter für einen Hofraum bzw. S 3.500,-- für ein straßenseitiges Grundstück) sei die Rechtsmittelbehörde im vorliegenden Falle bei der Ermittlung des gemeinen Wertes der gegenständlichen Liegenschaft vorgegangen. Die von der Beschwerdeführerin im Berufungsverfahren "angeführten Grundstückspreise" seien zur Feststellung des gemeinen Wertes ungeeignet, "da die bezüglichen Grundstücke in anderen Stadtteilen bzw. sogar am Stadtrand liegen". Die Beschwerdeführerin könne auch mit den weiteren Einwendungen, "daß eine Höherzonung" infolge der bestehenden Baubeschränkungen (E + III bzw. E + I) nicht möglich und eine weitere Verbauung wegen der veralteten Anordnung der bestehenden Objekte ausgeschlossen sei, und daß angeblich Verkaufsverhandlungen deswegen gescheitert seien, keinen Erfolg erzielen, weil die Beschwerdeführerin "zu sehr die Tatsache im Auge zu haben" scheine, "daß das Grundstück bereits verbaut" sei. Die belangte Behörde habe schließlich "die Nachteile, die eine Bebauung zur Folge" habe, durch Anwendung der gesetzlichen Vorschrift über die Mindestbewertung berücksichtigt, und sie sei, "um allen persönlichen und ungewöhnlichen Verhältnissen Rechnung zu tragen", "den örtlich zweifellos rasch angestiegenen Grundstückspreisen nur vorsichtig" gefolgt. Aus diesem Grunde habe sie den vom Finanzamt angenommenen Quadratmeterpreis von allgemein S 1.500,-- als zu hoch erachtet und sei bei der Ermittlung des Einheitswertes von einem "Preis von S 2.000,-- für das Vorderland (540 m²) bzw. von S 1.000,-- für die Restfläche" ausgegangen, weil dieser "Preis auch bei Berücksichtigung der in dieser Gegend üblichen Baubeschränkungen zum Stichtag ohne weiteres zu erzielen gewesen" wäre. Der Einheitswert errechne sich demgemäß wie folgt: Die Finanzlandesdirektion für Tirol hat der Berufung mit Berufungsentscheidung vom 11. Februar 1969 "dahingehend stattgegeben, daß der Einheitswert für das strittige Grundstück zum 1. Jänner 1963 mit S 1,586.000,-- festgestellt wird". Sie hat ihre Entscheidung im wesentlichen wie folgt begründet: Bei der Ermittlung des gemeinen Wertes des Grund und Bodens sei von Verkaufspreisen auszugehen, "wie sie um den Stichtag bei Verkäufen ähnlicher Grundstücke in derselben Gegend erzielt wurden". Dabei komme, wie der Verwaltungsgerichtshof ausgesprochen habe, "die Ertragsfähigkeit eines Grundstückes im Kaufpreis zum Ausdruck".

Nach diesen Grundsätzen und unter Berücksichtigung von Kaufpreisen für Grundstücke, die "in derselben Gegend liegen" und die der Beschwerdeführerin im Zuge des Berufungsverfahrens bekanntgegeben worden seien (S 2.500,-- per Quadratmeter für einen Hofraum bzw. S 3.500,-- für ein straßenseitiges Grundstück) sei die Rechtsmittelbehörde im vorliegenden Falle bei der Ermittlung des gemeinen Wertes der gegenständlichen Liegenschaft vorgegangen. Die von der Beschwerdeführerin im Berufungsverfahren "angeführten Grundstückspreise" seien zur Feststellung des gemeinen Wertes ungeeignet, "da die bezüglichlichen Grundstücke in anderen Stadtteilen bzw. sogar am Stadtrand liegen". Die Beschwerdeführerin könne auch mit den weiteren Einwendungen, "daß eine Höherzonung" infolge der bestehenden Baubeschränkungen (E + römisch drei bzw. E + römisch eins) nicht möglich und eine weitere Verbauung wegen der veralteten Anordnung der bestehenden Objekte ausgeschlossen sei, und daß angeblich Verkaufsverhandlungen deswegen gescheitert seien, keinen Erfolg erzielen, weil die Beschwerdeführerin "zu sehr die Tatsache im Auge zu haben" scheine, "daß das Grundstück bereits verbaut" sei. Die belangte Behörde habe schließlich "die Nachteile, die eine Bebauung zur Folge" habe, durch Anwendung der gesetzlichen Vorschrift über die Mindestbewertung berücksichtigt, und sie sei, "um allen persönlichen und ungewöhnlichen Verhältnissen Rechnung zu tragen", "den örtlich zweifellos rasch angestiegenen Grundstückspreisen nur vorsichtig" gefolgt. Aus diesem Grunde habe sie den vom Finanzamt angenommenen Quadratmeterpreis von allgemein S 1.500,-- als zu hoch erachtet und sei bei der Ermittlung des Einheitswertes von einem "Preis von S 2.000,-- für das Vorderland (540 m2) bzw. von S 1.000,-- für die Restfläche" ausgegangen, weil dieser "Preis auch bei Berücksichtigung der in dieser Gegend üblichen Baubeschränkungen zum Stichtag ohne weiteres zu erzielen gewesen" wäre. Der Einheitswert errechne sich demgemäß wie folgt:

"Gebäudewert laut Erstbescheid S 339.840,-- zuzüglich Bodenwert (540 m2 mal S 2.000,-- = S 1,080.000,-- 1,186 m2 mal S 1.000,-- = S 1,186.000,--, zusammen S 2,266.000,--), insgesamt S 2,605.840,-- . Davon ab gemäß § 53 Abs. 7 BewG 1955 20 v. H. + 35 v. H. = S 1,433.212,-, ergibt S 1,172.628,-. 70 v. H. des Wertes des unbebauten Grundstückes von S 2,266.000,-- seien aber S 1,586.200,-"Gebäudewert laut Erstbescheid S 339.840,-- zuzüglich Bodenwert (540 m2 mal S 2.000,-- = S 1,080.000,-- 1,186 m2 mal S 1.000,-- = S 1,186.000,--, zusammen S 2,266.000,--), insgesamt S 2,605.840,-- . Davon ab gemäß Paragraph 53, Absatz 7, BewG 1955 20 v. H. + 35 v. H. = S 1,433.212,-, ergibt S 1,172.628,-. 70 v. H. des Wertes des unbebauten Grundstückes von S 2,266.000,-- seien aber S 1,586.200,-

;- daher Einheitswert (Mindestbewertung) abgerundet S 1,586.000,--.

Gegen diese Berufungsentscheidung der Finanzlandesdirektion für Tirol vom 11. Februar 1969 richtet sich die vorliegende wegen Rechtswidrigkeit des Inhaltes und wegen Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften erhobene Beschwerde. Darin wiederholt die Beschwerdeführerin im allgemeinen die im Berufungsverfahren vorgebrachten Einwendungen. Die Bewertung der Finanzbehörde sei willkürlich, denn diese habe seit dem 1. Jänner 1956 der Bewertung der streitgegenständlichen Liegenschaft folgende Grundpreise zugrundegelegt: Auf den 1. Jänner 1956 S 900,--, zufolge Berufung S 500,-- (d. s. minus 44,4 v. H.), auf den 1. Jänner 1959 S 500,-- auf den 1. Jänner 1963 - laut Baubeschreibung - S 2.250,-- (d. s. plus 350 v. H.), auf den 1. Jänner 1963 laut Einheitswertbescheid S 1.500,--

(d. s. minus 33,3 v. H.) auf den 1. Jänner 1963 - laut Berufungsvorentscheidung - (Teilung in Straßen- und Hofffläche) S 1.175,-- (d. s. minus 21,7 v. H.), mit Berufungsentscheidung der Finanzlandesdirektion, S 1.313,--(d. s. plus 11,8 v. H.)

Der von der Erstinstanz angenommene Bodenwert von S 1.500,-- je Quadratmeter sei kein Mischwert. Das Finanzamt habe auch die "Form des Grundstückes" nicht gekannt und es als "bewertende Behörde" nicht gewußt, "daß zwei Drittel davon relativ schmale Hofffläche waren". Die Annahme, die größere Hofffläche habe je Quadratmeter einen Wert von S 1.000,--, die straßenseitige Fläche einen solchen von S 2.000,-- je Quadratmeter, sei rein willkürlich, "wenn die Lage und die Verbauungspläne (E + 3 zu E + 1, Abstandsbestimmungen usw.) verglichen werden". Die Beschwerdeführerin habe das Gefühl, "daß hier einfach ein bestimmter absoluter Wert erreicht werden sollte oder wollte". Im übrigen könne sie zur Berufungsentscheidung "schlecht Stellung nehmen", weil die Begründung sehr allgemein gehalten und daher nicht überprüfbar sei. So spreche die belangte Behörde von örtlich rasch ansteigenden Grundstückspreisen, weise aber die im Berufungsverfahren aufgezeigten "Vergleichsziffern" mit der Feststellung zurück, "daß die Vergleiche sich nicht auf entfernt liegende Gebiete" erstrecken dürften. Die Beschwerdeführerin müsse auch die Meinung der Berufsbehörde, daß die Ertragslage überhaupt keine Rolle spiele, ablehnen, da der gemeine Wert mit dem Ertragswert oder Verkehrswert sogar übereinstimmen könne. Im gegenständlichen Falle sei die Behörde bei dem Vergleich des Wertes des gegenständlichen Grundstückes mit "lediglich zwei anderen Grundstücken

offensichtlich hier zu sehr vom Ertragswert oder anderen Einflüssen dieser ausgegangen". Die objektive Feststellung des gemeinen Wertes verlange weit intensivere und tiefgründigere Gesamtpreisuntersuchungen. Dabei müßte "selbstverständlich die Gesamtpreis- und Grundstückssituation in I. einer eingehenden Betrachtung unterzogen werden und nicht nur die Zufälligkeit von zwei Verkäufen in der nächsten Umgebung". Die von der belangten Behörde angeführten Vergleichsgrundstücke seien "nur so unbestimmt genannt" worden, daß die Beschwerdeführerin sie erst "zu ermitteln versuchte". Schließlich sei sie zu dem folgenden Ergebnis gelangt: a) Bei dem mit S 2.500,- je Quadratmeter bewerteten Hofraum handle es sich offensichtlich um den Hof des Servitenklosters. Dieser Hof sei mit dem Hof der Beschwerdeführerin nicht vergleichbar, da es sich bei jenem um ein Areal von einigen tausend Quadratmetern mit ganz anderen Verbauungsmöglichkeiten handle. Die Post- und Telegraphendirektion habe "in diesem Areal ein Gebäude mit E + 5 Stockwerken erstellt". In dem Hofraum der Beschwerdeführerin hingegen bestünde "neben strengen Abstandsbestimmungen eine Bebauungsbeschränkung auf E + 1 Stockwerk (!)". Wenn man noch berücksichtige, daß die Verbauungsmöglichkeit des Hofraumes der Beschwerdeführerin "knapp ein Drittel" betrage, so ergebe sich "ein Hofpreis von vielleicht S 500,-". b) Bei der zweiten von der belangten Behörde als "straßenseitiges Grundstück" bezeichneten Vergleichsliegenschaft mit einem Quadratmeterpreis von S 3.500,- oberhalb des W...platzes kämen zwei Häuser "aus der letzten Zeit in Frage", welche sich die Beschwerdeführerin genau angesehen habe". Laut Bebauungsplan bestehe hier die Möglichkeit (es wurde davon auch schon Gebrauch gemacht), ein Gebäude mit E + 4 + 5 zu errichten, auf dem Grunde der Beschwerdeführerin hingegen bestehe eine Beschränkung von E + 3 (eine Aufstockungsverhandlung auf E+ 4 sei bei der Baubehörde negativ verlaufen). Im Gegensatz zum gegenständlichen Grundstück sei "dort keine offene Bauweise" vorgesehen. Schließlich habe die von der belangten Behörde angegebene Grundfläche nicht die ungünstige Form des gegenständlichen Grundstückes. Eines der beiden Häuser habe überhaupt "nur einen Hof von rd. 30 m² - also keinen wie immer gearteten toten Raum". Die belangte Behörde habe nicht berücksichtigt, daß Käufer, wie z. B. die Postdirektion oder die Siedlungsgesellschaft "in den genannten Fällen bekannterweise jeden Preis zahlen oder aus bestimmten Gründen zahlen müssen". Solche Käufer könne die Beschwerdeführerin nicht finden, sodaß ihre Verkaufsverhandlungen bereits bei einem Grundpreis von S 800,- Der von der Erstinstanz angenommene Bodenwert von S 1.500,- je Quadratmeter sei kein Mischwert. Das Finanzamt habe auch die "Form des Grundstückes" nicht gekannt und es als "bewertende Behörde" nicht gewußt, "daß zwei Drittel davon relativ schmale Hoffläche waren". Die Annahme, die größere Hoffläche habe je Quadratmeter einen Wert von S 1.000,-, die straßenseitige Fläche einen solchen von S 2.000,- je Quadratmeter, sei rein willkürlich, "wenn die Lage und die Bebauungspläne (E + 3 zu E + 1, Abstandsbestimmungen usw.) verglichen werden". Die Beschwerdeführerin habe das Gefühl, "daß hier einfach ein bestimmter absoluter Wert erreicht werden sollte oder wollte". Im übrigen könne sie zur Berufungsentscheidung "schlecht Stellung nehmen", weil die Begründung sehr allgemein gehalten und daher nicht überprüfbar sei. So spreche die belangte Behörde von örtlich rasch ansteigenden Grundstückspreisen, weise aber die im Berufungsverfahren aufgezeigten "Vergleichsziffern" mit der Feststellung zurück, "daß die Vergleiche sich nicht auf entfernt liegende Gebiete" erstrecken dürften. Die Beschwerdeführerin müsse auch die Meinung der Berufsbehörde, daß die Ertragslage überhaupt keine Rolle spiele, ablehnen, da der gemeine Wert mit dem Ertragswert oder Verkehrswert sogar übereinstimmen könne. Im gegenständlichen Falle sei die Behörde bei dem Vergleich des Wertes des gegenständlichen Grundstückes mit "lediglich zwei anderen Grundstücken offensichtlich hier zu sehr vom Ertragswert oder anderen Einflüssen dieser ausgegangen". Die objektive Feststellung des gemeinen Wertes verlange weit intensivere und tiefgründigere Gesamtpreisuntersuchungen. Dabei müßte "selbstverständlich die Gesamtpreis- und Grundstückssituation in römisch eins. einer eingehenden Betrachtung unterzogen werden und nicht nur die Zufälligkeit von zwei Verkäufen in der nächsten Umgebung". Die von der belangten Behörde angeführten Vergleichsgrundstücke seien "nur so unbestimmt genannt" worden, daß die Beschwerdeführerin sie erst "zu ermitteln versuchte". Schließlich sei sie zu dem folgenden Ergebnis gelangt: a) Bei dem mit S 2.500,- je Quadratmeter bewerteten Hofraum handle es sich offensichtlich um den Hof des Servitenklosters. Dieser Hof sei mit dem Hof der Beschwerdeführerin nicht vergleichbar, da es sich bei jenem um ein Areal von einigen tausend Quadratmetern mit ganz anderen Verbauungsmöglichkeiten handle. Die Post- und Telegraphendirektion habe "in diesem Areal ein Gebäude mit E + 5 Stockwerken erstellt". In dem Hofraum der Beschwerdeführerin hingegen bestünde "neben strengen Abstandsbestimmungen eine Bebauungsbeschränkung auf E + 1 Stockwerk (!)". Wenn man noch berücksichtige, daß die Verbauungsmöglichkeit des Hofraumes der Beschwerdeführerin "knapp ein Drittel" betrage, so ergebe sich "ein Hofpreis von vielleicht S 500,-". b) Bei der zweiten von der belangten Behörde als "straßenseitiges Grundstück" bezeichneten Vergleichsliegenschaft mit einem Quadratmeterpreis von S 3.500,-

oberhalb des W...platzes kämen zwei Häuser "aus der letzten Zeit in Frage", welche sich die Beschwerdeführerin genau angesehen habe". Laut Bebauungsplan bestehe hier die Möglichkeit (es wurde davon auch schon Gebrauch gemacht), ein Gebäude mit E + 4 + 5 zu errichten, auf dem Grunde der Beschwerdeführerin hingegen bestehe eine Beschränkung von E + 3 (eine Aufstockungsverhandlung auf E+ 4 sei bei der Baubehörde negativ verlaufen). Im Gegensatz zum gegenständlichen Grundstück sei "dort keine offene Bauweise" vorgesehen. Schließlich habe die von der belangten Behörde angegebene Grundfläche nicht die ungünstige Form des gegenständlichen Grundstückes. Eines der beiden Häuser habe überhaupt "nur einen Hof von rd. 30 m² - also keinen wie immer gearteten toten Raum". Die belangte Behörde habe nicht berücksichtigt, daß Käufer, wie z. B. die Postdirektion oder die Siedlungsgesellschaft "in den genannten Fällen bekannterweise jeden Preis zahlen oder aus bestimmten Gründen zahlen müssen". Solche Käufer könne die Beschwerdeführerin nicht finden, sodaß ihre Verkaufsverhandlungen bereits bei einem Grundpreis von S 800,-

- vor etwa acht Jahren gescheitert seien. Die Beschwerdeführerin habe auch keineswegs "zu sehr ins Auge" gefaßt, "daß das gegenständliche Grundstück bereits verbaut sei", denn die Baubestimmungen und Baubeschränkungen (E + 3 für das straßenseitige Grundstück, E + 1 für die Hofffläche mit verschiedenen Auflagen wie: Abstandsgrenzen 5 m (vorher 3 m), obligatorische Pkw-Abstellplätze (vorher nichts), welche die Grundstücke sogar gegenüber vorher entwerfen), gelten ja gerade für das unbebaute Grundstück. Nach der gegenwärtigen Grundstückslage können nicht, wie früher "nur ganz kleine Gebiete untereinander verglichen werden, denn früher wäre es auch nicht denkbar gewesen, eine Technische Hochschule für 700 Studenten 5 km vom Stadtkern entfernt zu bauen und die besten und größten Wohngebiete (S, O...Dorf, P..höfe u.v.a.) " hinaus zu verlegen in die lichten Gebiete". Die Beschwerdeführerin habe aber auch viele Grundstücke in der näheren Umgebung des gegenständlichen Grundstückes, das, wie bereits erwähnt, nicht in einer Geschäftsstraße liege, als Beispiele zu Vergleichszwecken genannt, "welche zwischen S 400,- und S 1.000,- für erste Lage bei wesentlich intensiverer Verbauung lagen". Führende Vertreter von Siedlungsgesellschaften hätten diese Preise bestätigt. Einige Beispiele dieser Art, die in der Berufung, "insbesondere aber sehr ausführlich bei den mündlichen Verhandlungen", angeführt worden seien, bilden die K..kurve (S 800,- bis S 1.200,-) (gemeint sind offenbar Quadratmeterpreise), die E...straße (S 800,-), die I...- Straße (maximal S 800,-), M (für fünf Reihenhäuser S 583,- per Quadratmeter), R...straße (die Stadt I. habe für "3.900 m² Grund per Quadratmeter S 554,-" bezahlt), P...höfe (S 600,- je Quadratmeter), H...Platz - hier verhandle neben dem Grundstück der Beschwerdeführerin die Stadt I. wegen Verkauf eines Baugrundes zur Errichtung eines Internationalen Hotels - "Basis S 4.000,- (je Quadratmeter), bei verschiedenen Belastungen für den Verkäufer (Aussiedlung von Parteien, Kabelverlegung usw. - also netto höchstens S 3.000,-) bei einer Verbauungshöhe von 49 m". - vor etwa acht Jahren gescheitert seien. Die Beschwerdeführerin habe auch keineswegs "zu sehr ins Auge" gefaßt, "daß das gegenständliche Grundstück bereits verbaut sei", denn die Baubestimmungen und Baubeschränkungen (E + 3 für das straßenseitige Grundstück, E + 1 für die Hofffläche mit verschiedenen Auflagen wie: Abstandsgrenzen 5 m (vorher 3 m), obligatorische Pkw-Abstellplätze (vorher nichts), welche die Grundstücke sogar gegenüber vorher entwerfen), gelten ja gerade für das unbebaute Grundstück. Nach der gegenwärtigen Grundstückslage können nicht, wie früher "nur ganz kleine Gebiete untereinander verglichen werden, denn früher wäre es auch nicht denkbar gewesen, eine Technische Hochschule für 700 Studenten 5 km vom Stadtkern entfernt zu bauen und die besten und größten Wohngebiete (S, O...Dorf, P..höfe u.v.a.) " hinaus zu verlegen in die lichten Gebiete". Die Beschwerdeführerin habe aber auch viele Grundstücke in der näheren Umgebung des gegenständlichen Grundstückes, das, wie bereits erwähnt, nicht in einer Geschäftsstraße liege, als Beispiele zu Vergleichszwecken genannt, "welche zwischen S 400,- und S 1.000,- für erste Lage bei wesentlich intensiverer Verbauung lagen". Führende Vertreter von Siedlungsgesellschaften hätten diese Preise bestätigt. Einige Beispiele dieser Art, die in der Berufung, "insbesondere aber sehr ausführlich bei den mündlichen Verhandlungen", angeführt worden seien, bilden die K..kurve (S 800,- bis S 1.200,-) (gemeint sind offenbar Quadratmeterpreise), die E...straße (S 800,-), die römisch eins...- Straße (maximal S 800,-), M (für fünf Reihenhäuser S 583,- per Quadratmeter), R...straße (die Stadt römisch eins. habe für "3.900 m² Grund per Quadratmeter S 554,-" bezahlt), P...höfe (S 600,- je Quadratmeter), H...Platz - hier verhandle neben dem Grundstück der Beschwerdeführerin die Stadt römisch eins. wegen Verkauf eines Baugrundes zur Errichtung eines Internationalen Hotels - "Basis S 4.000,- (je Quadratmeter), bei verschiedenen Belastungen für den Verkäufer (Aussiedlung von Parteien, Kabelverlegung usw. - also netto höchstens S 3.000,-) bei einer Verbauungshöhe von 49 m".

M...straße: in der das Kaufhaus T. einen Grundpreis bezahlt habe, der als vergleichbarer Bodenwert herangezogen werden könne, weil es in I. keinen besseren Platz für ein Großkaufhaus gebe und im Vergleich zu dem Wert dieses

Platzes der Wert des Grundstückes der Beschwerdeführerin "nicht einmal ein Zehntel" betrage. M...straße: in der das Kaufhaus T. einen Grundpreis bezahlt habe, der als vergleichbarer Bodenwert herangezogen werden könne, weil es in römisch eins. keinen besseren Platz für ein Großkaufhaus gebe und im Vergleich zu dem Wert dieses Platzes der Wert des Grundstückes der Beschwerdeführerin "nicht einmal ein Zehntel" betrage.

Der Verwaltungsgerichtshof hat über die Beschwerde erwogen:

Der vorliegende Streit geht um die richtige Bewertung des streitgegenständlichen bebauten Grundstückes, die zufolge § 53 Abs. 1 BewG 1955 in der Regel vom Bodenwert und vom Gebäudewert vorzunehmen ist. Ergibt eine solche Bewertung einen geringeren Wert als sieben Zehntel des gemeinen Wertes des unbebauten Grundstückes allein, so ist zufolge Absatz 11 desselben Paragraphen der Einheitswert des bebauten Grundstückes mit sieben Zehnteln des Wertes anzusetzen, mit dem der Grund und Boden allein als unbebautes Grundstück gemäß § 55 leg. cit. zu bewerten wäre (Mindestwert). Die Abgabenbehörden haben im Streitfalle von dieser Ausnahmebestimmung Gebrauch gemacht. Über die Richtigkeit dieses Vorganges besteht kein Streit. Bekämpft wird von der Beschwerdeführerin lediglich die Höhe der so vorgenommenen Bewertung. Der vorliegende Streit geht um die richtige Bewertung des streitgegenständlichen bebauten Grundstückes, die zufolge Paragraph 53, Absatz eins, BewG 1955 in der Regel vom Bodenwert und vom Gebäudewert vorzunehmen ist. Ergibt eine solche Bewertung einen geringeren Wert als sieben Zehntel des gemeinen Wertes des unbebauten Grundstückes allein, so ist zufolge Absatz 11 desselben Paragraphen der Einheitswert des bebauten Grundstückes mit sieben Zehnteln des Wertes anzusetzen, mit dem der Grund und Boden allein als unbebautes Grundstück gemäß Paragraph 55, leg. cit. zu bewerten wäre (Mindestwert). Die Abgabenbehörden haben im Streitfalle von dieser Ausnahmebestimmung Gebrauch gemacht. Über die Richtigkeit dieses Vorganges besteht kein Streit. Bekämpft wird von der Beschwerdeführerin lediglich die Höhe der so vorgenommenen Bewertung.

Gemäß § 55 Abs. 1 BewG 1955 sind unbebaute Grundstücke mit dem gemeinen Wert zu bewerten, der gemäß § 10 Abs. 2 BewG 1955 durch den Preis bestimmt wird, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach der Beschaffenheit des Wirtschaftsgutes bei einer Veräußerung zu erzielen wäre. Dabei sind alle Umstände, die den Preis beeinflussen, zu berücksichtigen. Ungewöhnliche oder persönliche Umstände sind allerdings nicht zu berücksichtigen. Gemäß Paragraph 55, Absatz eins, BewG 1955 sind unbebaute Grundstücke mit dem gemeinen Wert zu bewerten, der gemäß Paragraph 10, Absatz 2, BewG 1955 durch den Preis bestimmt wird, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach der Beschaffenheit des Wirtschaftsgutes bei einer Veräußerung zu erzielen wäre. Dabei sind alle Umstände, die den Preis beeinflussen, zu berücksichtigen. Ungewöhnliche oder persönliche Umstände sind allerdings nicht zu berücksichtigen.

Wie der Verwaltungsgerichtshof in seinem Erkenntnis vom 30. Jänner 1969, Zl. 1788/67 (von dem den Parteien auf Verlangen gemäß Artikel 14 Abs. 4 der hg. Geschäftsordnung, BGBl. Nr. 45/1965, eine Ausfertigung zugestellt werden wird), ausgesprochen hat, führt die Bewertung von bebauten Grundstücken nach dem Mindestwertprinzip zur Annahme eines fiktiven Wertes, nämlich des gemeinen Wertes, mit dem der Grund und Boden als unbebautes Grundstück zu bewerten wäre. Aber auch bei dieser Mindestbewertung erfaßt der Einheitswert das ganze Grundvermögen, also Grund und Gebäude. Der gemeine Wert ergibt sich im wesentlichen aus Angebot und Nachfrage im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und wird durch viele Umstände beeinflusst, deren Auswirkung auf die Wertbildung im einzelnen nicht immer auf der Hand liegt. Der gemeine Wert ist aber eine objektive Größe und daher grundsätzlich nicht willkürlich festzusetzen. Er muß festgestellt und damit also gefunden werden. Bei der Feststellung des gemeinen Wertes von Grundstücken ist vor allem auf die Form und die Lage des Grundstückes zu achten. Auch die Größe ist für den Wert je Flächeneinheit mitbestimmend, da mitunter für größere Grundstücke der erzielbare Quadratmeterpreis geringer sein kann, als bei Grundstücken mittleren oder kleineren Ausmaßes. Es darf auch nicht übersehen werden, daß auch die Ertragschancen des Liegenschaftsbesitzes den Grundstückswert und damit auch den Preis mitbeeinflussen, der im Fall einer Veräußerung der Liegenschaft zu erzielen wäre. Wie der Verwaltungsgerichtshof in seinem Erkenntnis vom 30. Jänner 1969, Zl. 1788/67 (von dem den Parteien auf Verlangen gemäß Artikel 14 Absatz 4, der hg. Geschäftsordnung, Bundesgesetzblatt Nr. 45 aus 1965,, eine Ausfertigung zugestellt werden wird), ausgesprochen hat, führt die Bewertung von bebauten Grundstücken nach dem Mindestwertprinzip zur Annahme eines fiktiven Wertes, nämlich des gemeinen Wertes, mit dem der Grund und Boden als unbebautes Grundstück zu bewerten wäre. Aber auch bei dieser Mindestbewertung erfaßt der Einheitswert das ganze Grundvermögen, also Grund und Gebäude. Der gemeine Wert ergibt sich im wesentlichen aus Angebot und Nachfrage im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und wird durch viele Umstände beeinflusst, deren Auswirkung auf die Wertbildung im einzelnen nicht

immer auf der Hand liegt. Der gemeine Wert ist aber eine objektive Größe und daher grundsätzlich nicht willkürlich festzusetzen. Er muß festgestellt und damit also gefunden werden. Bei der Feststellung des gemeinen Wertes von Grundstücken ist vor allem auf die Form und die Lage des Grundstückes zu achten. Auch die Größe ist für den Wert je Flächeneinheit mitbestimmend, da mitunter für größere Grundstücke der erzielbare Quadratmeterpreis geringer sein kann, als bei Grundstücken mittleren oder kleineren Ausmaßes. Es darf auch nicht übersehen werden, daß auch die Ertragschancen des Liegenschaftsbesitzes den Grundstückswert und damit auch den Preis mitbeeinflussen, der im Fall einer Veräußerung der Liegenschaft zu erzielen wäre.

Nach der Aktenlage hat die Erstinstanz bei der Feststellung des Bodenwertes des gegenständlichen Grundstückes auf Kaufpreise für verschiedene Liegenschaften in der näheren und weiteren Umgebung des streitgegenständlichen Bewertungsobjektes nicht Bezug genommen. Sie hat ihren Einheitswertbescheid und Grundsteuermeßbescheid auf den 1. Jänner 1963, mit dem sie nach dem Grundsatz der Mindestbewertung die gegenständliche Liegenschaft mit S 1,812.000,-- bewertet hat, auch nicht begründet. Ihre Berufungsvorentscheidung vom 18. Juli 1967, mit der sie für die streitgegenständliche Liegenschaft einen Einheitswert von S 1,442.000,-- festgestellt hat, hat sie lediglich damit begründet, daß "mit Rücksicht auf die Lage und Form des Grundstückes" "der Ansatz eines Bodenwertes von S 2.000,-- je Quadratmeter (für 540 m²) und S 800,-- (für 1.226 m²) als gerechtfertigt" erscheint. Die Beschwerdeführerin hat hingegen in ihren im Berufungsverfahren der Finanzbehörde vorgelegten Schriftsätzen (Berufung vom 1. März 1966 und Vorlageantrag vom 8. August 1967) verschiedene Liegenschaften angeführt, die nach ihrer Ansicht geeignet seien, den streitigen Wert der gegenständlichen Liegenschaft zu finden. Die belangte Behörde hat zwar in ihrer Berufungsentscheidung ausgeführt, es seien der Beschwerdeführerin im Zuge des Berufungsverfahrens Kaufpreise für Grundstücke bekanntgegeben worden (S 2.500,-- per Quadratmeter für einen Hofraum bzw. S 3.500,-- für ein straßenseitiges Grundstück), die in derselben Gegend liegen und "als Ausgangsbasis für die Ermittlung des gemeinen Wertes in Betracht kommen". Doch ist dem Verwaltungsgerichtshof eine Überprüfung des Wertes dieser Vergleichsgrundstücke verwehrt, weil, wie die Beschwerdeführerin auch zutreffend einwendet, diese Angaben viel zu ungenau sind. Es lassen sich weder an Hand der Akten noch der - übrigens erst im hg. Verfahren vorgelegten - Stadtpläne genaue Einzelheiten über den Hergang der finanzbehördlichen Wertermittlungen feststellen. Die belangte Behörde gibt im angefochtenen Bescheid lediglich an, es handle sich um Grundstücke, "die in derselben Gegend liegen". Erstmals in ihrer Gegenschrift führt die belangte Behörde zum Wertvergleich drei Liegenschaften an (L... straße 12, 14 und 18).

Mit diesem Hinweis konnte sie ihre Berufungsentscheidung allerdings nicht stützen, weil die Beschwerdeführerin im Verwaltungsverfahren keine Gelegenheit hatte, hiezu Stellung zu nehmen (§ 183 Abs. 4 der Bundesabgabenordnung, BGBl. Nr. 194 /1961, BAO). Somit wäre das Verfahren schon in dieser Hinsicht ergänzungsbedürftig geblieben und der angefochtene Bescheid wegen Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften gemäß § 42 Abs. 2 lit. c Z. 2 VwGG 1965, BGBl. Nr. 2, aufzuheben. Allein auch der Begründung der belangten Behörde im angefochtenen Bescheid, die von der Beschwerdeführerin angeführten Grundstückspreise hätten abgelehnt werden müssen, weil "die bezüglichen Grundstücke in anderen Stadtteilen bzw. sogar am Stadtrand liegen", vermochte der Verwaltungsgerichtshof nicht zu folgen. In seinem Erkenntnis vom 16. Dezember 1969, Zl. 1777/68, (an Art. 14 Abs. 4 der hg. Geschäftsordnung wird neuerlich erinnert) hat es der Verwaltungsgerichtshof ausdrücklich für zulässig erklärt, daß sich die Abgabenbehörden bei der Feststellung des Bodenwertes auch auf Kaufpreise für verschiedene Liegenschaften in der weiteren Umgebung des streitgegenständlichen Bewertungsobjektes stützen. Sogar hätte die Finanzbehörde den Angaben der Beschwerdeführerin im Abgabenverfahren hinsichtlich der Kaufpreise bzw. Bodenwerte gewisser Grundstücke Beachtung schenken und das Ergebnis ihrer diesbezüglichen Feststellungen im angefochtenen Bescheid zum Ausdruck bringen müssen. Desgleichen hätte die belangte Behörde auf die Einwendungen der Beschwerdeführerin hinsichtlich der bestehenden Baubeschränkungen, der Größe und Form der gegenständlichen Liegenschaft und des Hinweises der "offenen Bauweise" näher eingehen müssen. Der bloße Hinweis, daß die Beschwerdeführerin "zu sehr die Tatsache im Auge zu haben" scheine, "daß das Grundstück bereits verbaut ist", ist jedenfalls nicht geeignet, als Ermittlung der tatsächlichen und rechtlichen Verhältnisse von Amts wegen im Sinne des § 115 Abs. 1 BAO gewertet zu werden. Unter Bedachtnahme auf die obigen Ausführungen hat die belangte Behörde auch nicht in ausreichender Art und Weise dargetan, aus welchen Gründen sie zu der Annahme gelangte, daß "ein Preis von S 2.000,-- für das Vorderland (540 m²) bzw. von S 1.000,-- für die Restfläche des gegenständlichen Grundstückes" zum Stichtag ohne weiteres zu erzielen gewesen wäre. Mit dem Hinweis, daß sich die Annahme der

Behörde auf die "in dieser Gegend üblichen Baubeschränkungen" stütze, konnte sie jedenfalls nicht in ausreichendem Maße ihre Feststellungen begründen. Es hätte nämlich vor allem der Begründung bedurft, warum ein Quadratmeterpreis, wie er schließlich von der belangten Behörde angenommen wurde, "ohne weiteres zu erzielen gewesen" wäre. In dieser Hinsicht hat die belangte Behörde, wie bereits ausgeführt, jeden näheren Hinweis unterlassen und die von der Beschwerdeführerin angeführten Vergleichspreise nicht in ausreichendem Maße gewürdigt. Da die belangte Behörde sohin den angefochtenen Bescheid nur mit einer unzulänglichen Begründung ausgestattet hat, die eine Nachprüfung der bekämpften Erledigung auf ihre Rechtmäßigkeit durch den Verwaltungsgerichtshof nicht erlaubt, und die Angaben der beschwerdeführenden Partei über verschiedene Grundpreise für die gegenständliche Bewertung möglicherweise nicht ohne Bedeutung sind, war das gegenständliche Verfahren in wesentlichen Punkten mangelhaft geblieben. Dies hatte, da nach dem Gesagten bei gehöriger Einhaltung der Verfahrensvorschriften die belangte Behörde zu einem anderen Bescheid hätte kommen können, zur Aufhebung des angefochtenen Bescheides wegen Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften im Grunde des § 42 Abs. 2 lit. c Z. 2 und 3 VwGG 1965 zu führen. Bei dieser Sach- und Rechtslage war es entbehrlich, auf weitere Einzelheiten der Beschwerde und der Gegenschrift einzugehen sowie die Äußerung der Beschwerdeführerin zur Gegenschrift der belangten Behörde (Schriftsatz vom 20. August 1969) in das Verfahren einzubeziehen. Von der Durchführung der von der Beschwerdeführerin beantragten Verhandlung konnte im Grunde des § 39 Abs. 2 lit. c VwGG 1965 abgesehen werden. Mit diesem Hinweis konnte sie ihre Berufungsentscheidung allerdings nicht stützen, weil die Beschwerdeführerin im Verwaltungsverfahren keine Gelegenheit hatte, hiezu Stellung zu nehmen (Paragraph 183, Absatz 4, der Bundesabgabenordnung, Bundesgesetzblatt Nr. 194 aus 1961,, BAO). Somit wäre das Verfahren schon in dieser Hinsicht ergänzungsbedürftig geblieben und der angefochtene Bescheid wegen Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften gemäß Paragraph 42, Absatz 2, Litera c, Ziffer 2, VwGG 1965, BGBl. Nr. 2, aufzuheben. Allein auch der Begründung der belangten Behörde im angefochtenen Bescheid, die von der Beschwerdeführerin angeführten Grundstückspreise hätten abgelehnt werden müssen, weil "die bezüglichen Grundstücke in anderen Stadtteilen bzw. sogar am Stadtrand liegen", vermochte der Verwaltungsgerichtshof nicht zu folgen. In seinem Erkenntnis vom 16. Dezember 1969, Zl. 1777/68, (an Artikel 14, Absatz 4, der hg. Geschäftsordnung wird neuerlich erinnert) hat es der Verwaltungsgerichtshof ausdrücklich für zulässig erklärt, daß sich die Abgabenbehörden bei der Feststellung des Bodenwertes auch auf Kaufpreise für verschiedene Liegenschaften in der weiteren Umgebung des streitgegenständlichen Bewertungsobjektes stützen. Sohin hätte die Finanzbehörde den Angaben der Beschwerdeführerin im Abgabenverfahren hinsichtlich der Kaufpreise bzw. Bodenwerte gewisser Grundstücke Beachtung schenken und das Ergebnis ihrer diesbezüglichen Feststellungen im angefochtenen Bescheid zum Ausdruck bringen müssen. Desgleichen hätte die belangte Behörde auf die Einwendungen der Beschwerdeführerin hinsichtlich der bestehenden Baubeschränkungen, der Größe und Form der gegenständlichen Liegenschaft und des Hinweises der "offenen Bauweise" näher eingehen müssen. Der bloße Hinweis, daß die Beschwerdeführerin "zu sehr die Tatsache im Auge zu haben" scheine, "daß das Grundstück bereits verbaut ist", ist jedenfalls nicht geeignet, als Ermittlung der tatsächlichen und rechtlichen Verhältnisse von Amts wegen im Sinne des Paragraph 115, Absatz eins, BAO gewertet zu werden. Unter Bedachtnahme auf die obigen Ausführungen hat die belangte Behörde auch nicht in ausreichender Art und Weise dargetan, aus welchen Gründen sie zu der Annahme gelangte, daß "ein Preis von S 2.000,- für das Vorderland (540 m2) bzw. von S 1.000,- für die Restfläche des gegenständlichen Grundstückes" zum Stichtag ohne weiteres zu erzielen gewesen wäre. Mit dem Hinweis, daß sich die Annahme der Behörde auf die "in dieser Gegend üblichen Baubeschränkungen" stütze, konnte sie jedenfalls nicht in ausreichendem Maße ihre Feststellungen begründen. Es hätte nämlich vor allem der Begründung bedurft, warum ein Quadratmeterpreis, wie er schließlich von der belangten Behörde angenommen wurde, "ohne weiteres zu erzielen gewesen" wäre. In dieser Hinsicht hat die belangte Behörde, wie bereits ausgeführt, jeden näheren Hinweis unterlassen und die von der Beschwerdeführerin angeführten Vergleichspreise nicht in ausreichendem Maße gewürdigt. Da die belangte Behörde sohin den angefochtenen Bescheid nur mit einer unzulänglichen Begründung ausgestattet hat, die eine Nachprüfung der bekämpften Erledigung auf ihre Rechtmäßigkeit durch den Verwaltungsgerichtshof nicht erlaubt, und die Angaben der beschwerdeführenden Partei über verschiedene Grundpreise für die gegenständliche Bewertung möglicherweise nicht ohne Bedeutung sind, war das gegenständliche Verfahren in wesentlichen Punkten mangelhaft geblieben. Dies hatte, da nach dem Gesagten bei gehöriger Einhaltung der Verfahrensvorschriften die belangte Behörde zu einem anderen Bescheid hätte kommen können, zur Aufhebung des angefochtenen Bescheides wegen Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften im Grunde des

Paragraph 42, Absatz 2, Litera c, Ziffer 2 und 3 VwGG 1965 zu führen. Bei dieser Sach- und Rechtslage war es entbehrlich, auf weitere Einzelheiten der Beschwerde und der Gegenschrift einzugehen sowie die Äußerung der Beschwerdeführerin zur Gegenschrift der belangten Behörde (Schriftsatz vom 20. August 1969) in das Verfahren einzubeziehen. Von der Durchführung der von der Beschwerdeführerin beantragten Verhandlung konnte im Grunde des Paragraph 39, Absatz 2, Litera c, VwGG 1965 abgesehen werden.

Die Beschwerdeführerin hat für den Fall ihres Obsiegens im verwaltungsgerichtlichen Verfahren die Zuerkennung "des notwendigen Aufwandsatzes" im Sinne des § 59 Abs. 2 lit. a und b VwGG 1965 in Verbindung mit der Verordnung des Bundeskanzleramtes, BGBl. Nr. 4/1965, beantragt. Begehrt ein Beschwerdeführer den Zuspruch der Verfahrenskosten, ohne diese jedoch näher zu beziffern, dann rechtfertigt ein solcher Antrag nur den Zuspruch des Schriftsatzaufwandes, nicht aber den Zuspruch nicht pauschalierter Kosten, wie Stempelgebühren und dergleichen (vgl. unter Erinnerung an Artikel 14 Abs. 4 der hg. Geschäftsordnung das Erkenntnis dieses Gerichtshofes vom 28. November 1967, Zl. 323/66). Der beschwerdeführenden Partei waren daher unter Bedachtnahme auf die Bestimmungen der §§ 47 Abs. 1 und 2 lit. a, 48 Abs. 1 lit. b, 49 Abs. 1 und 59 VwGG 1965 in Zusammenhalt mit Artikel I A Z. 1 der Verordnung des Bundeskanzleramtes vom 4. Jänner 1965, BGBl. Nr. 4, die pauschalierten Kosten für den Schriftsatzaufwand in der Höhe von S 1.000,- zuzuerkennen. Das Mehrbegehren - die Beschwerdeführerin hatte den Antrag gestellt, ihr Schriftsatz- und Stempelaufwand zuzuerkennen - war nach dem Gesagten abzuweisen. Die Leistungsfrist gründet sich auf § 59 Abs. 4 VwGG 1965. Die Beschwerdeführerin hat für den Fall ihres Obsiegens im verwaltungsgerichtlichen Verfahren die Zuerkennung "des notwendigen Aufwandsatzes" im Sinne des Paragraph 59, Absatz 2, Litera a und b VwGG 1965 in Verbindung mit der Verordnung des Bundeskanzleramtes, Bundesgesetzblatt Nr. 4 aus 1965,, beantragt. Begehrt ein Beschwerdeführer den Zuspruch der Verfahrenskosten, ohne diese jedoch näher zu beziffern, dann rechtfertigt ein solcher Antrag nur den Zuspruch des Schriftsatzaufwandes, nicht aber den Zuspruch nicht pauschalierter Kosten, wie Stempelgebühren und dergleichen vergleiche , unter Erinnerung an Artikel 14 Absatz 4, der hg. Geschäftsordnung das Erkenntnis dieses Gerichtshofes vom 28. November 1967, Zl. 323/66). Der beschwerdeführenden Partei waren daher unter Bedachtnahme auf die Bestimmungen der Paragraphen 47, Absatz eins und 2 Litera a,, 48 Absatz eins, Litera b,, 49 Absatz eins und 59 VwGG 1965 in Zusammenhalt mit Artikel römisch eins A Ziffer eins, der Verordnung des Bundeskanzleramtes vom 4. Jänner 1965, Bundesgesetzblatt , Nr. 4, die pauschalierten Kosten für den Schriftsatzaufwand in der Höhe von S 1.000,- zuzuerkennen. Das Mehrbegehren - die Beschwerdeführerin hatte den Antrag gestellt, ihr Schriftsatz- und Stempelaufwand zuzuerkennen - war nach dem Gesagten abzuweisen. Die Leistungsfrist gründet sich auf Paragraph 59, Absatz 4, VwGG 1965.

Wien, am 17. Dezember 1970

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:1970:1969000520.X00

Im RIS seit

14.01.2002

Zuletzt aktualisiert am

09.03.2016

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

© 2026 JUSLINE

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

www.jusline.at