jusline®
»» Recht. Schnell

Sie können die QR Codes nützen um später wieder auf die neuste Version eines Gesetzestexts zu gelangen.

TE Vfgh Erkenntnis 1984/9/26 B603/78

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 26.09.1984

Index

33 Bewertungsrecht
33/01 Bewertungsrecht

Norm

B-VG Art7 Abs1 / Verwaltungsakt
B-VG Art144 Abs1 / Prüfungsmaßstab
StGG Art5
BewG 1955 §10 Abs2
BewG 1955 §53
BewG 1955 §55 Abs1
FinStrG §251

Leitsatz

Bewertungsgesetz 1955; Ermittlung des Einheitswertes, insbesondere gemäß §§10 Abs2, 53 und 55 Abs1; zulässige Heranziehung der Kaufpreise von Nachbargrundstücken zu Vergleichszwecken; keine Denkunmöglichkeit, keine Willkür

Spruch

Die Beschwerde wird abgewiesen.

Begründung

Entscheidungsgründe:

I. 1. Die Bf. reichte als Eigentümerin der Liegenschaft EZ 1221 der KG W mit dem Haus Z, eine Abgabenerklärung zur Feststellung des Einheitswertes bebauter Grundstücke ein, in der sie das Grundstück als "sonstig bebautes Grundstück" bezeichnete. Mit dem Einheitswert- und Grundsteuermeßbescheid vom 1. Jänner 1973 mit Wirksamkeit ab 1. Jänner 1974 vom 22. Feber 1974 stellte das Finanzamt Graz-Stadt (insbesondere) die Art des Grundstücks als Einfamilienhaus und den Einheitswert auf 247000 S fest. Der Einheitswert wurde folgendermaßen ermittelt:

"Gebäudewert (Summe) 22378

Bodenwert (wenn die Gesamtfläche das Zehnfache der

bebauten Fläche übersteigt: Wert des Zehnfachen der

bebauten Fläche) 400 Quadratmeter zu je 80 S,

davon 75 vH ..... + 24000

46378

Kürzung gemäß §53 Abs7 litb BewG 30 vH ..... - 13913

32465

Kürzung gemäß §53 Abs8 BewG - vH ..... - 00000

32465

Wert der das Zehnfache der bebauten Fläche

übersteigenden Fläche 2687 Quadratmeter zu je 80 S .... + 214960

---

ergibt einen Wert von 247425

Einheitswert (abger. gemäß §25 BewG) ..... 247000"

2. Die Bf. erhob gegen den Bescheid Berufung, in der sie begehrte, den Einheitswert mit 163000 S festzusetzen. Sie brachte im wesentlichen vor, daß von der Gesamtfläche (3087 Quadratmeter) etwa 1200 Quadratmeter Steilhang sei, der nur mit Mühe bearbeitet und mit höchstens 10 S/Quadratmeter bewertet werden könne.

Dieses Rechtsmittel wies das Finanzamt mit Berufungsvorentscheidung ab, in dessen Begründung insbesondere angeführt wurde, daß das angrenzende Grundstück 1072/9 im Jahr 1971 um 73 S/Quadratmeter und die rund 40 bzw. 50 m entfernten Grundstücke 1105 und 1068/5 im Jahr 1968 um 74 S bzw. 95 S/Quadratmeter veräußert worden seien, es handle sich dabei um Baugrundstücke, bei denen die Lage, Beschaffenheit und Verwertbarkeit in dem durchschnittlichen Kaufpreis berücksichtigt erschienen. Unter Bedachtnahme auf die Preisentwicklung auf dem Grundstücksmarkt in Graz bis zum Hauptfeststellungsstichtag ergäben diese Vergleichskaufpreise fiktive Werte von 78 bzw. 93 und 120 S/Quadratmeter. Daraus gehe hervor, daß die geltend gemachten Wertbeeinflussungen berücksichtigt worden seien und eine darüber hinausgehende Verminderung des Bodenwertes aus diesem Titel nicht gerechtfertigt wäre.

3. Die Bf. beantragte daraufhin, die Berufung der Abgabenbehörde zweiter Instanz vorzulegen, wodurch die Berufungsvorentscheidung ihre Wirkung verlor. Sie begehrte in ihrem Antrag die Vornahme eines Ortsaugenscheins unter Beiziehung ihres Vertreters und führte insbesondere aus, daß ihr Grundstück 1072/3 zu etwa 40 vH Steilhang sei, der stellenweise nur unter Zuhilfenahme von Steigeisen bearbeitet werden könne. Da keines der in der letzten Zeit verkauften Grundstücke so steil sei, könnten die Preise, um die Nachbargrundstücke verkauft worden seien, nicht zum Vergleich herangezogen werden. Für den größeren Teil des Gartens hingegen könnten die zum Vergleich herangezogenen Preise gelten. "Die bebaute Fläche" sei mit 400 Quadratmeter richtig angenommen worden, unrichtig sei jedoch die Kürzung gemäß §53 Abs7 litb BewG mit nur 30 vH, weil es sich um kein Einfamilienhaus handle, "sondern um ein Bauwerk ohne Wasser und ohne Klo, nicht unterkellert ist, das ein Ausmaß von etwa 26 Quadratmeter hat, während die anderen 'Bauwerke' (Hühnerstall, Holzhütte und Keller) eine Verschandelung der Gegend darstellen und daher analog der Bestimmung des §7a BewG ein Abzug von 80 vH gerechtfertigt erscheint." Die Bf. beantragte in diesem Schriftsatz, den Einheitswert mit 141000 S festzustellen und stellte folgende Berechnung an:

"Gebäudewert ..... 22378 S

Bodenwert 400 Quadratmeter a 80 S ..... 32000 S

54378 S

Kürzung gemäß §53 Abs7 lita BewG 80 vH ..... 43502 S

---

ergibt ..... 10876 S

normal nutzbare, nicht bebaute

Fläche 1487 Quadratmeter a 80 S ..... 118980 S

und 1200 Quadratmeter kaum nutzbarer Steilhang a 10 S ..... 12000 S

141856 S"

4. Von der Vorlage des Rechtsmittels an die Finanzlandesdirektion besichtigte ein Beamter des Finanzamtes die Liegenschaft. Das Ergebnis wurde der Bf. mit Schreiben vom 19. Juli 1977 wie folgt vorgehalten:

"Das Grundstück 1072/3 steigt von der P-Straße sanft nach Westen an und fällt einige Meter hinter dem Haus sehr steil ab (Geländebruch). Das Nachbargrundstück 1072/9 ist gleich beschaffen, wobei nur ein relativ kleines Plateau für die Errichtung eines Hauses vorhanden ist. Der auf seinem Rohbau anwesende Eigentümer des Nachbargrundstückes hat über Befragung bekanntgegeben, daß er deshalb einen Kaufpreis von 277 S/Quadratmeter bezahlt habe (1976), weil ihm in Anbetracht der Kaufpreisforderungen in der Umgebung dieser Preis niedrig erschienen ist.

Die ebenen Grundstücksteile der Berufungsliegenschaft und des Nachbargrundes gewährleisten einen Ausblick auf die Stadt, weshalb für diese Flächen von einer Vorzugslage gesprochen werden muß. Es handelt sich um einen Südwesthang, der bei Schönwetter eine weite Fernsicht gestattet.

Das Grundstück 1072/6 sowie die Ihnen bereits bekanntgegebenen Vergleichsgrundstücke 1068/5 und 1105 liegen in der Senke, sind zwar nur leicht geneigt, verfügen aber über keinen Ausblick (weder auf die Stadt, noch Fernsicht). Der Kaufpreis für das erwähnte Grundstück 1072/6 hat im Jahre 1976296 S/Quadratmeter betragen.

Das Haus Z ist klein, einfach ausgestattet, mittelmäßig instand gehalten und kann angesichts der Verwertungsmöglichkeiten des Grundes am ehesten als Behelfsheim bezeichnet werden. Es wird von der Voreigentümerin P D bewohnt."

Unter einem wurde die Bf. ersucht, jene Kaufpreise vergleichbarer Grundstücke bekanntzugeben, von denen sie den für den Steilhang beantragten Preis von 10 S/Quadratmeter abgeleitet habe.

Die Bf. nahm zum Schreiben vom 19. Juli 1977 Stellung und führte im wesentlichen aus:

Das Grundstück 1072/9 könne zu Vergleichszwecken nicht herangezogen werden, weil es zT eben und zum geringen Teil ein Hanggrundstück sei; der Hang habe eine Neigung von 45 Grad, während der Hang des Grundstücks 1072/3 eine Neigung von etwa 75 Grad habe. Der Eigentümer des Nachbargrundstückes 1072/9 habe einen Liebhaberpreis bezahlt und einen fast ebenen Zugang in einer Breite von 4,5 m mitgekauft.

Die Hanggrundstücke A, B, C sowie D "(FA Graz-Umgebung)" seien mit höchstens 10 S/Quadratmeter bewertet. Hiezu berief sich die Bf. auf die an die Liegenschaftseigentümer ergangenen Einheitswertbescheide.

Das Haus Z sei ein Massivbau und könne nicht als Behelfsheim bewertet werden. Auf dem Grund befänden sich weiters ein ausgebauter Betonkeller sowie eine Holzhütte, welche Bauwerke nur den Wert des Grundes verminderten und die Verwertungsmöglichkeiten behinderten.

5. Mit Bescheid vom 25. September 1978 gab die Finanzlandesdirektion für Stmk. der Berufung keine Folge. Die Berufungsbehörde begründete ihre Entscheidung nach einem Hinweis auf die Bestimmungen der §§10 Abs2, 53 und 55 Abs1 BewG 1955 (in der damals maßgebenden Fassung der Nov. BGBl. 447/1972) im wesentlichen folgendermaßen:

"Zur Auffindung des gemeinen Wertes des Grund und Bodens des Streitgegenstandes wurden die mit Vorhalt vom 18. 7. 1977 genannten Kaufpreise vergleichbarer Grundstücke zu einem Preis- und Wertvergleich herangezogen und so der bekämpfte Bodenwert ermittelt. Die Lage, Größe, Form, Beschaffenheit und Verwertbarkeit des Streitgegenstandes waren dem Finanzamt zum Zeitpunkt der Bodenwertermittlung bereits bekannt. Diese wertbestimmenden Umstände wurden daher schon im Zuge dieser Bodenwertermittlung berücksichtigt. Die im Vorhalt vom 18. 7. 1977 genannten Vergleichsgrundstücke mit ihren unterschiedlichen Kaufpreisen je Quadratmeter Grund und Boden liegen im Halbkreis um den Streitgegenstand. Die unmittelbar an den Streitgegenstand angrenzenden Vergleichsgrundstücke 1072/6 und 1072/9 wurden im Jahre 1976 trotz ihrer unterschiedlichen Lage,

Form und Geländegestaltung zu fast gleichen Preisen gehandelt. Das Grundstück 1072/6 liegt mit seiner fast rechteckigen Form und leichten Geländeneigung in einer Senke. Das Grundstück 1072/9 mit seiner ungünstigen Form und Geländegestaltung liegt hingegen mit seinem Steilhang an den Steilhang des Streitgegenstandes angrenzend auf einem Bergrücken. Trotzdem besteht für beide Vergleichsgrundstücke - wie die Kaufpreise beweisen - Wertgleicheit. Umso mehr muß annähernde Wertgleichheit zwischen dem Vergleichsgrundstück 1072/9 und dem Streitgegenstand angenommen werden. Schließlich haben sowohl das Vergleichsgrundstück 1072/9 als auch der Streitgegenstand je ein an den S-Weg angrenzendes Plateau und je einen dahinter liegenden Steilhang in ungefähr gleicher Neigung zugunsten des Streitgegenstandes. Ein Wertunterschied zwischen diesen beiden Grundstücken kann allenfalls nur zugunsten des Streitgegenstandes bestehen, weil er eine zirka 37 m lange Straßenfront hat, während das Vergleichsgrundstück 1072/9 ein sogenanntes Fahnengrundstück ist und nur über eine Zufahrt verfügt. Dadurch hat es - vom S-Weg aus betrachtet - auch ein weniger tiefes, ebenes Plateau als der Streitgegenstand. Daraus kann gefolgert werden, daß alle Vergleichsgrundstücke laut Vorhalt vom 18. 7. 1977 mit dem Streitgegenstand verglichen werden können, weil deren Preisunterschiede nicht auf unterschiedliche Grundstücksqualitäten, sondern vielmehr auf die seit 1968 zu beobachtende Preisentwicklung am Grundstücksmarkt zurückzuführen ist. Im Jahre 1968 betrugen die Grundstückspreise dieser Gegend zirka 74 bis 95 S/Quadratmeter, im Jahre 1976 hingegen rund 270 S/Quadratmeter. Darnach sind am Grundstücksmarkt die Preise von 1968 bis 1976 um zirka 12,5 vH pro Jahr gestiegen. Eine Anhebung des aus dem Jahre 1968 im Durchschnitt erzielten Bodenpreises von (74 + 95 S/Quadratmeter: 2 =) 85 S/Quadratmeter auf die Preis- bzw. Wertverhältnisse vom Bewertungsstichtag 1. 1. 1973 ergibt einen Bodenpreis von (85 + (12,5 vH x 5 Jahre =) 62,5 vH -) 138 S/Quadratmeter, und eine Rückrechnung der im Jahre 1976 erzielten Bodenpreise von rund 275 S/Quadratmeter auf die Preis- bzw. Wertverhältnisse vom 1. 1. 1973 ergibt ebenfalls einen Bodenpreis von (rund 275 S/Quadratmeter abzüglich (12,5 vH x 4 Jahre =) 50 vH =) 138 S/Quadratmeter. Da der bekämpfte Bodenwert von 80 S/Quadratmeter weit unter dem zum 1. 1. 1973 erzielbaren Bodenpreis dieser Gegend liegt, kann nicht von einer zu hohen Bewertung des Grund und Bodens die Rede sein. Im übrigen konnte die Bw. nicht anhand von Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke nachweisen, daß das Hinterland ihres Grundstückes zum Feststellungszeitpunkt 1. 1. 1973 tatsächlich nur 10 S/Quadratmeter wert gewesen wäre, bzw. daß der Nachbar für sein Grundstück tatsächlich einen Liebhaberpreis bezahlt habe.

Auf einen Vergleich der für die Hanggrundstücke A, B, C und D festgestellten Bodenwerte kann aufgrund der Geheimhaltungspflicht nach §251 FinStrG nicht näher eingegangen werden."

6. Der Berufungsbescheid der Finanzlandesdirektion ist Gegenstand der vorliegenden VfGH-Beschwerde, in der die Bf. eine Verletzung des verfassungsgesetzlich gewährleisteten Rechtes auf Unversehrtheit des Eigentums sowie des Gleichheitsrechtes behauptet und die Aufhebung des angefochtenen Bescheides begehrt.

II. Der VfGH hat über die Beschwerde erwogen:

1. Vorweg ist festzuhalten, daß das Beschwerdeverfahren keinen Anhaltspunkt für die Annahme erbrachte, der angefochtene Bescheid beruhe auf verfassungsrechtlich bedenklichen Rechtsvorschriften; auch die Bf. erhob keinen in diese Richtung zielenden Vorwurf. Demnach fand im Beschwerdefall weder eine Rechtsverletzung infolge Anwendung einer verfassungswidrigen generellen Norm noch eine aus einer solchen Gesetzesanwendung abzuleitende Verletzung eines verfassungsgesetzlich gewährleisteten Rechtes statt.

2. Bei der gegebenen verfassungsrechtlichen Unbedenklichkeit der Rechtsgrundlagen des angefochtenen Bescheides könnte gemäß der ständigen Rechtsprechung des VfGH (s. zB VfSlg. 9047/1981 bzw. 9015/1981) die von der Bf. behauptete Verletzung des verfassungsgesetzlich gewährleisteten Rechtes auf Unversehrtheit des Eigentums nur infolge einer denkunmöglichen Gesetzeshandhabung und die weiters geltend gemachte Verletzung des Gleichheitsrechtes bloß vorliegen, wenn die bel. Beh. Willkür geübt hätte. Nach der ständigen Judikatur des Gerichtshofes wäre eine Gesetzesanwendung nur dann als denkunmöglich zu werten, wenn die Behörde einen so schweren Fehler begangen hätte, daß dieser mit Gesetzlosigkeit auf eine Stufe zu stellen wäre (zB VfSlg. 9047/1981); ein willkürliches Verhalten hingegen läge ua. in einer gehäuften Verkennung der Rechtslage, aber auch im Unterlassen jeglicher Ermittlungstätigkeit in einem entscheidenden Punkt oder dem Unterlassen eines ordnungsgemäßen Ermittlungsverfahrens überhaupt, insbesondere iVm. dem Ignorieren des Parteienvorbringens und einem leichtfertigen Abgehen vom Inhalt der Akten oder dem Außerachtlassen des konkreten Sachverhaltes (zB VfSlg. 9187/1981). Nichts derartiges ist der bel. Beh. im vorliegenden Fall jedoch anzulasten.

3. Die Bf. kritisiert die Art und Weise, in der die bel. Beh. den gemeinen Wert des Grundstücks (mit 80 S/Quadratmeter) ermittelte. Im einzelnen beanstandet sie, daß dem durchgeführten Ortsaugenschein ihr Rechtsvertreter nicht beigezogen worden sei (der darauf aufmerksam hätte gemacht werden können, daß der "Geländebruch" bereits etwa 3/4 m von der Mauer des "Behelfsbaus" beginne), daß der Kaufpreis des Nachbargrundstückes 1072/9 zum Vergleich herangezogen worden sei, obwohl es sich um einen - wegen des Fernblicks - bezahlten Liebhaberpreis handle, daß der Kaufpreis für das Grundstück 1072/6 nicht zu Vergleichszwecken herangezogen werden könne, weil es eine ebene Fläche habe, aber etwas niedriger liege, dafür aber vom Straßenlärm unberührt sei.

Zu diesem Vorbringen ist jedoch insgesamt festzustellen, daß es nicht geeignet ist, den Nachweis einer denkunmöglichen oder willkürlichen Gesetzeshandhabung durch die bel. Beh. im oben dargelegten Sinn zu erbringen. Die Finanzlandesdirektion begründete eingehend, weshalb sie aus insgesamt fünf Kaufpreisen, die im Zeitraum zwischen 1968 und 1976 für benachbarte oder sonst nahegelegene Grundstücke bezahlt worden waren, zum angenommenen Verkehrswert von 80 S/Quadratmeter gelangte und weshalb sie der Beschaffenheit der einzelnen Grundstücke keine ausschlaggebende Bedeutung beimaß. Selbst wenn sich einzelne ihrer Tatsachenfeststellungen oder daraus gezogene Schlußfolgerungen als unzutreffend erweisen sollten, handelte es sich dabei bloß um nicht in die Verfassungssphäre reichende Fehler bei der Anwendung einfachgesetzlicher Rechtsvorschriften.

Grundsätzlich das gleiche gilt für die weiteren im selben Rahmen erhobenen Vorwürfe der Bf., daß die bel. Beh. keine näheren Feststellungen über die auf der Liegenschaft befindlichen Bauwerke getroffen habe (diese befänden sich auf dem fast ebenen Teil des Grundstücks und entwerteten es) sowie daß eine "Rückrechnung der Bodenpreise vom Jahre 1976 auf den 1. Jänner 1973 ... irreal (sei)".

Schließlich versagt auch der Beschwerdevorwurf, es sei denkunmöglich, die von der Bf. verlangte Beischaffung der Einheitswertbescheide bezüglich bestimmter "Hanggrundstücke" unter Bezugnahme auf §251 FinStrG abzulehnen, die Preise von Nachbargrundstücken jedoch zu Vergleichszwecken heranzuziehen. Die bel. Beh. weist hiezu in ihrer Gegenschrift treffend auf das Erk. des VwGH Z 528/59 vom 9. April 1962 hin, wonach die Kaufpreissammlung nicht dem Steuergeheimnis unterliegt.

4. Im Beschwerdeverfahren kam auch nicht hervor, daß die Bf. aus anderen als den von ihr vorgebrachten Gründen in den geltend gemachten oder sonst in Betracht kommenden verfassungsgesetzlich gewährleisteten Rechten verletzt wurde.

Die Beschwerde war sohin abzuweisen.

Schlagworte

Bewertung Grundvermögen, Finanzverfahren, Verwaltungsverfahren, Ermittlungsverfahren, Finanzstrafrecht, Steuergeheimnis, VfGH / Prüfungsmaßstab

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VFGH:1984:B603.1978

Dokumentnummer

JFT_10159074_78B00603_00

Quelle: Verfassungsgerichtshof VfGH, http://www.vfgh.gv.at

© 2025 JUSLINE

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

www.jusline.at