

# TE Vfgh Erkenntnis 2010/10/6 B298/10

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 06.10.2010

## Index

32 Steuerrecht

32/03 Steuern vom Vermögen

## Norm

B-VG Art7 Abs1 / Gesetz

BewG 1955 §51

GrundsteuerG 1955 §1, §12, §19, §20

1. B-VG Art. 7 heute
  2. B-VG Art. 7 gültig ab 01.08.2013 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 114/2013
  3. B-VG Art. 7 gültig von 01.01.2004 bis 31.07.2013 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 100/2003
  4. B-VG Art. 7 gültig von 16.05.1998 bis 31.12.2003 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 68/1998
  5. B-VG Art. 7 gültig von 14.08.1997 bis 15.05.1998 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 87/1997
  6. B-VG Art. 7 gültig von 01.07.1988 bis 13.08.1997 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 341/1988
  7. B-VG Art. 7 gültig von 01.01.1975 bis 30.06.1988 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 444/1974
  8. B-VG Art. 7 gültig von 19.12.1945 bis 31.12.1974 zuletzt geändert durch StGBI. Nr. 4/1945
  9. B-VG Art. 7 gültig von 03.01.1930 bis 30.06.1934
1. BewG 1955 § 51 heute
  2. BewG 1955 § 51 gültig ab 11.07.1963 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 145/1963

## Leitsatz

Keine Gleichheitswidrigkeit des Anknüpfens der hier in Rede stehenden Grundsteuer B an die historischen Einheitswerte; steuerliche Entlastung und Beschränkung auf das inländische Grundvermögen sowie geringes Gewicht der daran geknüpften Steuerfolgen

## Spruch

Der Beschwerdeführer ist durch den angefochtenen Bescheid weder in einem verfassungsgesetzlich gewährleisteten Recht noch wegen Anwendung einer rechtswidrigen generellen Norm in seinen Rechten verletzt worden.

Die Beschwerde wird abgewiesen.

## Begründung

Entscheidungsgründe:

I. 1. Die Marktgemeinde Schruns hat am 17. September 2009 römisch eins. 1. Die Marktgemeinde Schruns hat am 17. September 2009

gegenüber dem nunmehrigen Beschwerdeführer im Gefolge einer Zurechnungsfortschreibung des Einheitswertes einen Grundsteuerbescheid erlassen, in welchem für das vom Beschwerdeführer benützte Einfamilienhaus für den Zeitraum 1. Jänner 2004 bis 31. Dezember 2009 die Grundsteuer im Gesamtausmaß von € 854,45 festgesetzt wurde. Hierbei wurde von einem Grundsteuermessbetrag ausgegangen, der sich aus dem zum 1. Jänner 1983 festgestellten, um 35 vH erhöhten Einheitswert errechnete.

Die dagegen eingebrachte Berufung wurde von der Abgabenkommission der Marktgemeinde Schruns mit Bescheid vom 23. November 2009 als unbegründet abgewiesen. Der Vorstellung des Beschwerdeführers gegen diesen Bescheid hat die Vorarlberger Landesregierung - als Aufsichtsbehörde - mit Bescheid vom 10. Februar 2010 keine Folge gegeben.

2. Gegen diesen Bescheid richtet sich die auf Art 144 B-VG gestützte Beschwerde, in der die Verletzung im verfassungsgesetzlich gewährleisteten Recht auf Gleichheit aller Staatsbürger vor dem Gesetz (Art 7 B-VG) und die Verletzung in Rechten wegen Anwendung eines verfassungswidrigen Gesetzes behauptet und die Aufhebung des angefochtenen Bescheides beantragt wird. Die vom Verfassungsgerichtshof im Erkenntnis vom 7. März 2007, G54/06 ua. (VfSlg. 18.093/2007, betreffend Aufhebung des Grundtatbestandes der Erbschaftssteuer), angestellten Überlegungen zur Besteuerung des Erwerbes von Todes wegen trafen auch auf den vorliegenden Sachverhalt zu. Die Bemessung der Grundsteuer auf der Basis der (veralteten) Einheitswerte, die nur einen Bruchteil der Verkehrswerte ausmachten, sei gleichheitswidrig. Als gleichheitswidrig sei es ferner einzustufen, dass derzeit nur Grundbesitz von der Grundsteuer als Vermögensteuer erfasst werde, andere Vermögensojekte jedoch nicht durch eine Vermögensteuer belastet würden. Dafür fehle eine sachliche Rechtfertigung. Gleichheitswidrig sei auch, dass auf der Liegenschaft haftende Verbindlichkeiten bei der Bemessung der Grundsteuer nicht in Abzug gebracht werden dürfen. Zusammenfassend wird nochmals vorgebracht, dass die unterlassene periodische Anpassung der Einheitswerte im Wege der Hauptfeststellungen auch die vorliegende Grundsteuervorschreibung mit Verfassungswidrigkeit belaste.

2. Gegen diesen Bescheid richtet sich die auf Art 144 B-VG gestützte Beschwerde, in der die Verletzung im verfassungsgesetzlich gewährleisteten Recht auf Gleichheit aller Staatsbürger vor dem Gesetz (Art 7 B-VG) und die Verletzung in Rechten wegen Anwendung eines verfassungswidrigen Gesetzes behauptet und die Aufhebung des angefochtenen Bescheides beantragt wird. Die vom Verfassungsgerichtshof im Erkenntnis vom 7. März 2007, G54/06 ua. (VfSlg. 18.093 aus 2007,, betreffend Aufhebung des Grundtatbestandes der Erbschaftssteuer), angestellten Überlegungen zur Besteuerung des Erwerbes von Todes wegen trafen auch auf den vorliegenden Sachverhalt zu. Die Bemessung der Grundsteuer auf der Basis der (veralteten) Einheitswerte, die nur einen Bruchteil der Verkehrswerte ausmachten, sei gleichheitswidrig. Als gleichheitswidrig sei es ferner einzustufen, dass derzeit nur Grundbesitz von der Grundsteuer als Vermögensteuer erfasst werde, andere Vermögensojekte jedoch nicht durch eine Vermögensteuer belastet würden. Dafür fehle eine sachliche Rechtfertigung. Gleichheitswidrig sei auch, dass auf der Liegenschaft haftende Verbindlichkeiten bei der Bemessung der Grundsteuer nicht in Abzug gebracht werden dürfen. Zusammenfassend wird nochmals vorgebracht, dass die unterlassene periodische Anpassung der Einheitswerte im Wege der Hauptfeststellungen auch die vorliegende Grundsteuervorschreibung mit Verfassungswidrigkeit belaste.

3. Die Vorarlberger Landesregierung als belangte Behörde hat die Verwaltungsakten vorgelegt und eine Gegenschrift erstattet, in der sie dem Beschwerdevorbringen entgegentritt und die Abweisung der Beschwerde beantragt.

II. Der Verfassungsgerichtshof hat über die - zulässige - Beschwerde erwogen: römisch zwei. Der Verfassungsgerichtshof hat über die - zulässige - Beschwerde erwogen:

1.1. Gemäß § 1 Abs 1 des Grundsteuergesetzes 1955 (in der Folge: GrStG 1955) unterliegt der Grundsteuer der inländische Grundbesitz. Grundbesitz ist neben dem land- und forstwirtschaftlichen Vermögen (§§ 29 bis 50 des Bewertungsgesetzes 1955 [in der Folge: BewG 1955]) und dem Betriebsvermögen, soweit es in Betriebsgrundstücken besteht (§ 60 BewG 1955), auch das Grundvermögen (§§ 51 bis 56 BewG 1955). Besteuerungsgegenstände sind nach § 1 Abs 2 GrStG 1955 die land- und forstwirtschaftlichen Betriebe iSd §§ 30, 46 und 48 bis 50 BewG 1955 (sog. Grundsteuer A) und die Grundstücke iSd § 51 BewG 1955 (sog. Grundsteuer B). Den Grundstücken stehen die in § 60 Abs 1 Z 1 BewG 1955 genannten Betriebsgrundstücke gleich. Besteuerungsgrundlage der Grundsteuer ist der für den Veranlagungszeitpunkt maßgebende Einheitswert des Steuergegenstandes (§ 12 GrStG 1955). Bei der Berechnung der

Steuer ist von einem Steuermessbetrag auszugehen, der durch Anwendung der Steuermesszahl (§19 GrStG 1955) auf den Einheitswert zu ermitteln ist. Die Steuermessbeträge sind im Anschluss an die Hauptfeststellung der Einheitswerte allgemein bescheidmäßig festzusetzen (Hauptveranlagung; §20 GrStG 1955). Der Hauptveranlagung ist der Einheitswert zugrunde zu legen, der auf den Hauptfeststellungszeitpunkt festgestellt worden ist (§20 Abs2 BewG 1955). Die im Anschluss an die Hauptfeststellung der Einheitswerte festzusetzenden Grundsteuerbeträge werden erst mit Beginn des Folgejahres wirksam (§20 Abs3 GrStG 1955 iVm §20 Abs3 erster Satz BewG 1955). Der Jahresbetrag der Grundsteuer ist nach einem Hundertsatz (Hebesatz) des Steuermessbetrages zu berechnen. Der Hebesatz wird nach Maßgabe der Bestimmungen des jeweils geltenden FAG von der Gemeinde festgesetzt; er darf nach dem derzeit maßgebenden Rechtsstand 500 vH nicht übersteigen (§15 Abs1 FAG 2008, BGBl. I 103/2007). 1.1. Gemäß §1 Abs1 des Grundsteuergesetzes 1955 (in der Folge: GrStG 1955) unterliegt der Grundsteuer der inländische Grundbesitz. Grundbesitz ist neben dem land- und forstwirtschaftlichen Vermögen (§§29 bis 50 des Bewertungsgesetzes 1955 [in der Folge: BewG 1955]) und dem Betriebsvermögen, soweit es in Betriebsgrundstücken besteht (§60 BewG 1955), auch das Grundvermögen (§§51 bis 56 BewG 1955). Besteuerungsgegenstände sind nach §1 Abs2 GrStG 1955 die land- und forstwirtschaftlichen Betriebe iSd §§30, 46 und 48 bis 50 BewG 1955 (sog. Grundsteuer A) und die Grundstücke iSd §51 BewG 1955 (sog. Grundsteuer B). Den Grundstücken stehen die in §60 Abs1 Z1 BewG 1955 genannten Betriebsgrundstücke gleich. Besteuerungsgrundlage der Grundsteuer ist der für den Veranlagungszeitpunkt maßgebende Einheitswert des Steuergegenstandes (§12 GrStG 1955). Bei der Berechnung der Steuer ist von einem Steuermessbetrag auszugehen, der durch Anwendung der Steuermesszahl (§19 GrStG 1955) auf den Einheitswert zu ermitteln ist. Die Steuermessbeträge sind im Anschluss an die Hauptfeststellung der Einheitswerte allgemein bescheidmäßig festzusetzen (Hauptveranlagung; §20 GrStG 1955). Der Hauptveranlagung ist der Einheitswert zugrunde zu legen, der auf den Hauptfeststellungszeitpunkt festgestellt worden ist (§20 Abs2 BewG 1955). Die im Anschluss an die Hauptfeststellung der Einheitswerte festzusetzenden Grundsteuerbeträge werden erst mit Beginn des Folgejahres wirksam (§20 Abs3 GrStG 1955 in Verbindung mit §20 Abs3 erster Satz BewG 1955). Der Jahresbetrag der Grundsteuer ist nach einem Hundertsatz (Hebesatz) des Steuermessbetrages zu berechnen. Der Hebesatz wird nach Maßgabe der Bestimmungen des jeweils geltenden FAG von der Gemeinde festgesetzt; er darf nach dem derzeit maßgebenden Rechtsstand 500 vH nicht übersteigen (§15 Abs1 FAG 2008, Bundesgesetzblatt Teil eins, 103 aus 2007,).

1.2. Die Einheitsbewertung der wirtschaftlichen Einheiten des Grundvermögens ist im BewG 1955 folgendermaßen geregelt: Unbebaute Grundstücke werden mit dem gemeinen Wert bewertet (§55 Abs1 BewG 1955), für bebaute Grundstücke hingegen ist einerseits der Bodenwert, andererseits der Gebäudewert zu ermitteln (§53 leg.cit.). Während für den Bodenwert wiederum der gemeine Wert maßgebend ist, leitet sich der Gebäudewert aus dem Neuherstellungswert ab, der sich je nach Bauweise und Ausstattung des jeweiligen Gebäudes ergibt. Die hierbei zu unterstellenden Durchschnittspreise sind - differenziert nach Gebäudearten und Art der Ausführung - in der Anlage zum BewG 1955 festgesetzt. Der Neuherstellungswert ist entsprechend dem Alter des Gebäudes im Hauptfeststellungszeitpunkt durch einen Abschlag für technische Abnutzung zu ermäßigen; dieser Abschlag beträgt im Allgemeinen 1,3 vH jährlich. Zur Berücksichtigung der unterschiedlichen Ertragsfähigkeit bebauter Grundstücke ist die Summe aus Bodenwert und Gebäudewert um bestimmte, in §53 Abs7 BewG 1955 näher geregelte Hundertsätze zu kürzen. Bei Einfamilienhäusern beträgt dieser Abschlag 30 vH.

§20 BewG 1955 sieht für die wirtschaftlichen Einheiten des Grundbesitzes eine allgemeine Feststellung der Einheitswerte ("Hauptfeststellung") in Zeitabständen von je neun Jahren vor. Innerhalb dieses Zeitraumes hat nach §21 BewG 1955 zwar eine Neufestsetzung der Einheitswerte (sog. Fortschreibung) insbesondere wegen erheblicher Wertänderung, wegen einer Änderung der Art des Bewertungsgegenstandes oder seiner Zurechnung zu erfolgen. Nach §23 BewG 1955 sind bei allen Fortschreibungen jedoch die Wertverhältnisse vom letzten Hauptfeststellungszeitpunkt zugrunde zu legen.

1.3. Für die wirtschaftlichen Einheiten des Grundvermögens hat die letzte Hauptfeststellung zum 1. Jänner 1972 mit Wirksamkeit ab 1. Jänner 1973 stattgefunden. Die damals festgesetzten Einheitswerte wurden ab 1. Jänner 1977 um 10 vH, ab 1. Jänner 1980 um 20 vH und ab 1. Jänner 1983 um 5 vH, insgesamt somit um 35 vH angehoben. Die zum 1. Jänner 1982 vorgesehene Hauptfeststellung dieser Einheitswerte wurde durch den Gesetzgeber selbst mehrmals verschoben; sie sollte schließlich zum 1. Jänner 1991 stattfinden (BGBl. 649/1987). Durch ArtIV BGBl. 695/1991 wurde jedoch schließlich angeordnet, dass der Zeitpunkt der nächsten Hauptfeststellung bei dieser Vermögensart gesondert

durch Bundesgesetz festzusetzen ist. Ein solches Bundesgesetz ist bisher nicht erlassen worden. Im Ergebnis bedeutet dies, dass für die wirtschaftlichen Einheiten des Grundvermögens derzeit die Einheitswerte zum 1. Jänner 1973, pauschal aufgewertet um 35 vH, maßgebend sind. Wirtschaftliche Einheiten, die erst danach entstanden sind, sind mit den Werten anzusetzen, die sich zum 1. Jänner 1973 ergeben hätten, auch in diesem Fall aufgewertet um 35 vH. Eine Wertfortschreibung allein wegen einer Erhöhung des inneren Wertes von Liegenschaften wird in allen Fällen durch §23 BewG 1955 verhindert. 1.3. Für die wirtschaftlichen Einheiten des Grundvermögens hat die letzte Hauptfeststellung zum 1. Jänner 1972 mit Wirksamkeit ab 1. Jänner 1973 stattgefunden. Die damals festgesetzten Einheitswerte wurden ab 1. Jänner 1977 um 10 vH, ab 1. Jänner 1980 um 20 vH und ab 1. Jänner 1983 um 5 vH, insgesamt somit um 35 vH angehoben. Die zum 1. Jänner 1982 vorgesehene Hauptfeststellung dieser Einheitswerte wurde durch den Gesetzgeber selbst mehrmals verschoben; sie sollte schließlich zum 1. Jänner 1991 stattfinden Bundesgesetzblatt 649 aus 1987,). Durch ArtIV Bundesgesetzblatt 695 aus 1991, wurde jedoch schließlich angeordnet, dass der Zeitpunkt der nächsten Hauptfeststellung bei dieser Vermögensart gesondert durch Bundesgesetz festzusetzen ist. Ein solches Bundesgesetz ist bisher nicht erlassen worden. Im Ergebnis bedeutet dies, dass für die wirtschaftlichen Einheiten des Grundvermögens derzeit die Einheitswerte zum 1. Jänner 1973, pauschal aufgewertet um 35 vH, maßgebend sind. Wirtschaftliche Einheiten, die erst danach entstanden sind, sind mit den Werten anzusetzen, die sich zum 1. Jänner 1973 ergeben hätten, auch in diesem Fall aufgewertet um 35 vH. Eine Wertfortschreibung allein wegen einer Erhöhung des inneren Wertes von Liegenschaften wird in allen Fällen durch §23 BewG 1955 verhindert.

1.4. Im Prüfungsbeschluss, der in der Folge zur Aufhebung des Grundtatbestandes der Erbschaftssteuer führte (VfSlg. 18.093/2007), hatte der Verfassungsgerichtshof das (vorläufige) Bedenken, dass §19 Abs2 des Erbschafts- und Schenkungssteuergesetzes 1955, der bei Erwerb von Grundbesitz zwingend den Ansatz des (dreifachen) historischen Einheitswertes vorsieht, zu unsachlichen und gleichheitswidrigen Ergebnissen führt. Er hat dies wie folgt begründet: 1.4. Im Prüfungsbeschluss, der in der Folge zur Aufhebung des Grundtatbestandes der Erbschaftssteuer führte (VfSlg. 18.093 aus 2007,)), hatte der Verfassungsgerichtshof das (vorläufige) Bedenken, dass §19 Abs2 des Erbschafts- und Schenkungssteuergesetzes 1955, der bei Erwerb von Grundbesitz zwingend den Ansatz des (dreifachen) historischen Einheitswertes vorsieht, zu unsachlichen und gleichheitswidrigen Ergebnissen führt. Er hat dies wie folgt begründet:

"Der Belastungsgrund der Erbschaftssteuer liegt offensichtlich darin, den Zuwachs an Leistungsfähigkeit (die Bereicherung) zu erfassen, den (die) eine Person durch unentgeltliche Zuwendungen unter Lebenden oder von Todes wegen erfährt. Eine solche Steuer dürfte nur dann sachgerecht ausgestaltet sein, wenn dieser Zuwachs gleichmäßig und nach sachlichen Maßstäben erfasst wird. Eine unterschiedliche Belastung der verschiedenen Vermögensarten kann daher in diesem Zusammenhang - gleichgültig, ob sie ihre Ursache in der Bewertung, in tatbestandsmäßigen Befreiungen oder in Tarifmaßnahmen hat - nur insoweit unbedenklich sein, als hierfür jeweils eine besondere sachliche Rechtfertigung besteht. Die Anwendung der Bestimmung des §19 Abs2 ErbStG dürfte aber nun gerade zur Folge haben, dass für den im Rahmen einer Erbschaft oder Schenkung erworbenen Grundbesitz Werte anzusetzen sind, die in der Regel, und nicht nur ausnahmsweise, weit unter jenen Werten liegen, die sich auf Grund der in Abs1 dieser Norm vorgesehenen, letztlich am Verkehrswert orientierten Wertbestimmungsregelungen ergeben würden. Damit scheint die Vorschrift aber dazu zu führen, dass die Höhe der Steuerbelastung nicht davon abhängt, was dem einzelnen Erwerber - gemessen an Verkehrswerten - insgesamt zukommt, sondern davon, welcher Art sein Erwerb ist: Bei gleichem Verkehrswert hat ein Erwerber, der im Wege einer Erbschaft oder Schenkung Grundbesitz erwirbt, im Hinblick auf die notorische Unterbewertung des Grundbesitzes anscheinend lediglich einen Bruchteil jener Bemessungsgrundlage anzusetzen, die ein (steuerpflichtiger) Erwerber von Fahrnis oder Bargeld gegen sich gelten lassen muss, wobei die Auswirkungen auf die Steuerbelastung anscheinend durch den progressiven Tarif der Erbschaftssteuer noch verstärkt werden.

Unsachliche Belastungsdiskrepanzen dürften sich aber auch innerhalb der Erwerber von Grundbesitz ergeben: Ist nämlich zur Wertermittlung bei Grundbesitz auf jahrzehntelang unveränderte Einheitswerte zurückzugreifen, dann dürfte dies auch dazu führen, dass die regional oder individuell unterschiedliche Wertentwicklung der Grundstücke in der Bemessungsgrundlage nicht abgebildet ist und Personen, die Grundstücke mit ganz unterschiedlich hohen Verkehrswerten erwerben, im Hinblick auf die veralteten Bemessungsgrundlagen möglicherweise gleich belastet werden bzw. Personen, die Grundstücke mit gleichem Verkehrswert erwerben, unterschiedlich belastet werden. Zusätzliche Verzerrungen dürften sich noch durch den Umstand ergeben, dass Schulden und Lasten stets - somit auch dann, wenn sie mit derart unterbewertetem Grundbesitz in Zusammenhang stehen - zum Nominale in Abzug gebracht

werden können bzw. dass Wirtschaftsgüter auch dann mit dem gemeinen Wert bewertet werden, wenn ihr Erwerb aus Grundbesitz abgeleitet ist (z.B. bei Erwerb eines Grundstückes mit der Auflage, einem anderen die Hälfte des Grundstückswertes auszusahlen; vgl. Dorazil/Taucher, Erbschafts- und Schenkungssteuergesetz, Kommentar, §19 Tz. 8.6.). Schließlich dürfte es zu verfassungsrechtlich bedenklichen Differenzierungen auch dadurch kommen, dass die Bewertung mit dem (dreifachen) Einheitswert nur für inländischen Grundbesitz vorgesehen bzw. möglich ist, für ausländischen Grundbesitz hingegen der gemeine Wert anzusetzen ist (§26 BewG 1955; vgl. auch VwGH vom 12. Oktober 1989, Zl. 88/16/0050). Unsachliche Belastungsdiskrepanzen dürften sich aber auch innerhalb der Erwerber von Grundbesitz ergeben: Ist nämlich zur Wertermittlung bei Grundbesitz auf jahrzehntelang unveränderte Einheitswerte zurückzugreifen, dann dürfte dies auch dazu führen, dass die regional oder individuell unterschiedliche Wertentwicklung der Grundstücke in der Bemessungsgrundlage nicht abgebildet ist und Personen, die Grundstücke mit ganz unterschiedlich hohen Verkehrswerten erwerben, im Hinblick auf die veralteten Bemessungsgrundlagen möglicherweise gleich belastet werden bzw. Personen, die Grundstücke mit gleichem Verkehrswert erwerben, unterschiedlich belastet werden. Zusätzliche Verzerrungen dürften sich noch durch den Umstand ergeben, dass Schulden und Lasten stets - somit auch dann, wenn sie mit derart unterbewertetem Grundbesitz in Zusammenhang stehen - zum Nominale in Abzug gebracht werden können bzw. dass Wirtschaftsgüter auch dann mit dem gemeinen Wert bewertet werden, wenn ihr Erwerb aus Grundbesitz abgeleitet ist (z.B. bei Erwerb eines Grundstückes mit der Auflage, einem anderen die Hälfte des Grundstückswertes auszusahlen; vergleiche Dorazil/Taucher, Erbschafts- und Schenkungssteuergesetz, Kommentar, §19 Tz. 8.6.). Schließlich dürfte es zu verfassungsrechtlich bedenklichen Differenzierungen auch dadurch kommen, dass die Bewertung mit dem (dreifachen) Einheitswert nur für inländischen Grundbesitz vorgesehen bzw. möglich ist, für ausländischen Grundbesitz hingegen der gemeine Wert anzusetzen ist (§26 BewG 1955; vergleiche auch VwGH vom 12. Oktober 1989, Zl. 88/16/0050).

§19 Abs2 ErbStG scheint somit dazu zu führen, dass bei einer Steuer, die letztlich die Bereicherung erfassen will, die eine Person durch unentgeltliche Erwerbe unter Lebenden und von Todes wegen erfährt, die Steuerbelastung in keinem sachlichen Verhältnis zur Höhe dieser (gesamten) Bereicherung steht. Die Belastungsunterschiede ergeben sich dabei anscheinend nicht aus dem Umstand, dass für Grundbesitz besondere, allenfalls der spezifischen Funktion und Qualität dieser Vermögensart Rechnung tragende Bewertungsregeln bestehen (wogegen aus verfassungsrechtlicher Sicht nichts einzuwenden wäre, soweit es sich um sachlich begründbare Unterschiede handelt), sondern dürften ausschließlich oder vorwiegend dem Umstand zuzuschreiben sein, dass die für eine realistische Bewertung erforderliche Hauptfeststellung der Einheitswerte seit Jahrzehnten unterlassen wurde."

Das in der Folge durchgeführte Gesetzesprüfungsverfahren hat diese Bedenken bestätigt und zur Aufhebung des Grundtatbestandes der Erbschaftssteuer geführt (VfSlg. 18.093/2007). In diesem Erkenntnis hat der Verfassungsgerichtshof allerdings auch darauf hingewiesen, dass es der Gleichheitssatz dem Gesetzgeber nicht verwehrt, ein Bewertungsverfahren zu wählen, das verwaltungsökonomischen Anforderungen gerecht wird und mit Typisierungen und Schätzungen operiert, dass der Spielraum des Gesetzgebers dabei aber umso geringer ist, je erheblicher die mit der Bemessungsgrundlage verbundenen Steuerfolgen sind. Das in der Folge durchgeführte Gesetzesprüfungsverfahren hat diese Bedenken bestätigt und zur Aufhebung des Grundtatbestandes der Erbschaftssteuer geführt (VfSlg. 18.093 aus 2007.). In diesem Erkenntnis hat der Verfassungsgerichtshof allerdings auch darauf hingewiesen, dass es der Gleichheitssatz dem Gesetzgeber nicht verwehrt, ein Bewertungsverfahren zu wählen, das verwaltungsökonomischen Anforderungen gerecht wird und mit Typisierungen und Schätzungen operiert, dass der Spielraum des Gesetzgebers dabei aber umso geringer ist, je erheblicher die mit der Bemessungsgrundlage verbundenen Steuerfolgen sind.

Im Erkenntnis VfSlg. 18.419/2008 hat der Verfassungsgerichtshof im Zusammenhang mit der Verweigerung einer Wertfortschreibung für eine wirtschaftliche Einheit des Grundvermögens die Auffassung vertreten, dass die verfassungsrechtliche Relevanz der vom (damaligen) Beschwerdeführer geltend gemachten Unstimmigkeiten innerhalb der Einheitsbewertung des Grundvermögens - mögen diese auch zutreffen - nicht isoliert aus der Sicht des Bewertungsgesetzes beurteilt werden kann, und Folgendes ausgeführt: Im Erkenntnis VfSlg. 18.419 aus 2008, hat der Verfassungsgerichtshof im Zusammenhang mit der Verweigerung einer Wertfortschreibung für eine wirtschaftliche Einheit des Grundvermögens die Auffassung vertreten, dass die verfassungsrechtliche Relevanz der vom (damaligen)

Beschwerdeführer geltend gemachten Unstimmigkeiten innerhalb der Einheitsbewertung des Grundvermögens - mögen diese auch zutreffen - nicht isoliert aus der Sicht des Bewertungsgesetzes beurteilt werden kann, und Folgendes ausgeführt:

"Die Anknüpfung an historische Einheitswerte (oder ein Vielfaches von ihnen) ist gleichheitsrechtlich nur im Zusammenhang mit den konkreten Steuerfolgen zu beurteilen und muss daher nicht durchgängig jene Konsequenzen haben, die sich im Bereich der Erbschafts- und Schenkungssteuer ergeben haben. Vielmehr wird die Art der abgabenrechtlichen Folgen dafür maßgeblich sein, ob ein Rückgriff auf die nach den Regeln des Bewertungsgesetzes gewonnenen Einheitswerte ungeachtet der unstrittig gegebenen Unstimmigkeiten verfassungsrechtlich zulässig ist. Bei Betrachtung der jeweiligen Abgabengesetze ist es daher nicht ausgeschlossen, dass eine Abwägung ergibt, dass das Anknüpfen an die nach den Regeln des BewG 1955 gewonnenen Bemessungsgrundlagen (Einheitswerte) in Zusammenhang mit der Art oder dem (geringen) Gewicht der daran geknüpften Steuerfolgen ein Inkaufnehmen der mit der Heranziehung des Einheitswertsystems verbundenen Unschärfen zu Gunsten der damit erreichten Verwaltungsökonomie (noch) rechtfertigt. Entsprechendes gilt, soweit an die Einheitswerte andere Rechtsfolgen geknüpft sind."

2. Vor diesem Hintergrund erweisen sich die verfassungsrechtlichen Vorwürfe des Beschwerdeführers letztlich als unbegründet:

2.1. Soweit in der Beschwerde bemängelt wird, dass lediglich Grundstücke, nicht aber andere Vermögenswerte einer Steuer unterworfen werden und dass ein Abzug von Schulden und Lasten von der Bemessungsgrundlage nicht möglich ist, ist ihr entgegenzuhalten, dass es jedenfalls im rechtspolitischen Spielraum des Steuergesetzgebers liegt, Grundbesitz einer speziellen Vermögensteuer zu unterwerfen, auch wenn andere Vermögenswerte einer vergleichbaren Steuer nicht unterliegen. Dem Gesetzgeber steht es dabei auch frei, eine solche Steuer als Objektsteuer, dh. unabhängig von den persönlichen Verhältnissen des Grundeigentümers, auszugestalten (so dass ein Abzug von Schulden oder sonstigen Verpflichtungen von der Bemessungsgrundlage aus systematischen Gründen nicht in Betracht kommt).

2.2. Was hingegen die Bedenken ob der Bemessungsgrundlage anbelangt, ist der Beschwerde zwar einzuräumen, dass die Grundsteuer - ebenso wie alle anderen an Einheitswerte von Grundbesitz anknüpfenden Abgaben - jeweils von einer Bemessungsgrundlage erhoben wird, die in aller Regel weder dem Verkehrswert entspricht noch jenem Wert, der bei ordnungsgemäßer Weiterführung der bewertungsrechtlich vorgesehenen Hauptfeststellungen als Einheitswert ermittelt worden wäre. Es gilt sicherlich auch hier die vom Verfassungsgerichtshof im Erkenntnis VfSlg. 18.093/2007 getroffene Feststellung, dass die regional oder individuell unterschiedliche Wertentwicklung der Grundstücke in der Bemessungsgrundlage nicht abgebildet ist und dass sich daraus unsachliche Belastungsdiskrepanzen zwischen den Eigentümern von Grundstücken ergeben (können). 2.2. Was hingegen die Bedenken ob der Bemessungsgrundlage anbelangt, ist der Beschwerde zwar einzuräumen, dass die Grundsteuer - ebenso wie alle anderen an Einheitswerte von Grundbesitz anknüpfenden Abgaben - jeweils von einer Bemessungsgrundlage erhoben wird, die in aller Regel weder dem Verkehrswert entspricht noch jenem Wert, der bei ordnungsgemäßer Weiterführung der bewertungsrechtlich vorgesehenen Hauptfeststellungen als Einheitswert ermittelt worden wäre. Es gilt sicherlich auch hier die vom Verfassungsgerichtshof im Erkenntnis VfSlg. 18.093 aus 2007, getroffene Feststellung, dass die regional oder individuell unterschiedliche Wertentwicklung der Grundstücke in der Bemessungsgrundlage nicht abgebildet ist und dass sich daraus unsachliche Belastungsdiskrepanzen zwischen den Eigentümern von Grundstücken ergeben (können).

Zu berücksichtigen ist dabei allerdings zunächst, dass die daraus resultierenden Steuerfolgen sich im hier zu beurteilenden Fall der Grundsteuer B auf das Grundvermögen beschränken, die notorische Unterbewertung des Grundvermögens somit - anders als im Fall der Erbschaftssteuer - nicht zu Belastungsunterschieden zwischen den Eigentümern von Grundvermögen und solchen von anderen Vermögenswerten führt. Anders als bei der Erbschaftssteuer kommt es auch nicht zu Verzerrungen dadurch, dass Schulden und Lasten zum Nominalbetrag abgezogen werden, weil bei der Grundsteuer ein solcher Abzug überhaupt nicht in Betracht kommt. Auch die Ungleichbehandlung im Verhältnis zu ausländischen Grundstücken, die im Fall der Erbschaftssteuer eine Rolle gespielt hat (s. oben), hat bei der Grundsteuer, der solche Grundstücke von vornherein nicht unterworfen sind, keine Bedeutung.

Zu berücksichtigen ist ferner, dass - wie sich auch im Verfahren zu VfSlg. 18.093/2007 ergeben hat - das Unterbleiben der periodischen Hauptfeststellungen dazu geführt hat, dass als Bemessungsgrundlage der hier in Rede stehenden Grundsteuer B Werte heranzuziehen sind, die typischerweise (zT erheblich) unterhalb jenes Wertes liegen, der bei einer ordnungsgemäßen Durchführung der Hauptfeststellungen anzusetzen wäre. Auch die Beschwerde bemängelt (nur), dass die Grundsteuer auf der Basis von Einheitswerten festgesetzt werde, die bloß einen Bruchteil der Verkehrswerte ausmachen. Das bedeutet aber, dass das Unterbleiben der Hauptfeststellungen im Zeitablauf in nahezu allen Fällen zu einer steuerlichen Entlastung der betroffenen Grundeigentümer geführt hat und es (lediglich) darum geht, dass sich diese Entlastung angesichts regionaler oder auch individueller Unterschiede in der Wertentwicklung der Grundstücke auf die Steuerpflichtigen nicht gleichmäßig auswirkt. Auch im Beschwerdefall wurde nicht geltend gemacht, dass bei ordnungsmäßiger Durchführung der Hauptfeststellungen für das Einfamilienhaus des Beschwerdeführers eine geringere Bemessungsgrundlage heranzuziehen gewesen wäre. Zu berücksichtigen ist ferner, dass - wie sich auch im Verfahren zu VfSlg. 18.093 aus 2007, ergeben hat - das Unterbleiben der periodischen Hauptfeststellungen dazu geführt hat, dass als Bemessungsgrundlage der hier in Rede stehenden Grundsteuer B Werte heranzuziehen sind, die typischerweise (zT erheblich) unterhalb jenes Wertes liegen, der bei einer ordnungsgemäßen Durchführung der Hauptfeststellungen anzusetzen wäre. Auch die Beschwerde bemängelt (nur), dass die Grundsteuer auf der Basis von Einheitswerten festgesetzt werde, die bloß einen Bruchteil der Verkehrswerte ausmachen. Das bedeutet aber, dass das Unterbleiben der Hauptfeststellungen im Zeitablauf in nahezu allen Fällen zu einer steuerlichen Entlastung der betroffenen Grundeigentümer geführt hat und es (lediglich) darum geht, dass sich diese Entlastung angesichts regionaler oder auch individueller Unterschiede in der Wertentwicklung der Grundstücke auf die Steuerpflichtigen nicht gleichmäßig auswirkt. Auch im Beschwerdefall wurde nicht geltend gemacht, dass bei ordnungsmäßiger Durchführung der Hauptfeststellungen für das Einfamilienhaus des Beschwerdeführers eine geringere Bemessungsgrundlage heranzuziehen gewesen wäre.

Dazu kommt schließlich, dass die steuerlichen Auswirkungen dieser unterschiedlichen Entlastung zwar jährlich eintreten, jedoch - auch dafür bietet der Beschwerdefall ein typisches Beispiel - absolut wie relativ geringfügig sind.

Vor dem Hintergrund des Beschwerdefalles kommt der Verfassungsgerichtshof daher zum Ergebnis, dass im Bereich der hier in Rede stehenden Grundsteuer B das Anknüpfen an die historischen Einheitswerte wegen der Art (typischerweise steuerliche Entlastung; Beschränkung der Folgen auf den Bereich des inländischen Grundvermögens) und wegen des (geringen) Gewichts der daran geknüpften Steuerfolgen im Hinblick auf die damit unzweifelhaft erreichte Verwaltungsentlastung (noch) verfassungsrechtlich unbedenklich ist (VfSlg. 18.419/2008). Vor dem Hintergrund des Beschwerdefalles kommt der Verfassungsgerichtshof daher zum Ergebnis, dass im Bereich der hier in Rede stehenden Grundsteuer B das Anknüpfen an die historischen Einheitswerte wegen der Art (typischerweise steuerliche Entlastung; Beschränkung der Folgen auf den Bereich des inländischen Grundvermögens) und wegen des (geringen) Gewichts der daran geknüpften Steuerfolgen im Hinblick auf die damit unzweifelhaft erreichte Verwaltungsentlastung (noch) verfassungsrechtlich unbedenklich ist (VfSlg. 18.419 aus 2008,).

3. Die behauptete Verletzung verfassungsgesetzlich gewährleisteter Rechte hat sohin nicht stattgefunden.

4. Das Verfahren hat auch nicht ergeben, dass der Beschwerdeführer in von ihm nicht geltend gemachten verfassungsgesetzlich gewährleisteten Rechten verletzt wurde. Angesichts der Unbedenklichkeit der angewendeten Rechtsgrundlagen (s. oben, Pkt. 2.2.) ist es auch ausgeschlossen, dass er in seinen Rechten wegen Anwendung einer rechtswidrigen generellen Norm verletzt wurde.

5. Die Beschwerde war daher abzuweisen.

III. Diese Entscheidung konnte gemäß §19 Abs4 erster Satz VfGG ohne mündliche Verhandlung in nichtöffentlicher Sitzung getroffen werden. römisch drei. Diese Entscheidung konnte gemäß §19 Abs4 erster Satz VfGG ohne mündliche Verhandlung in nichtöffentlicher Sitzung getroffen werden.

### **Schlagworte**

Grundsteuer, Einheitsbewertung, Bewertung, Grundvermögen

### **European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:VFGH:2010:B298.2010

**Zuletzt aktualisiert am**

21.11.2011

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

© 2026 JUSLINE

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

[www.jusline.at](http://www.jusline.at)