

TE Vwgh Erkenntnis 2010/6/24 2008/15/0304

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 24.06.2010

Index

32/02 Steuern vom Einkommen und Ertrag;

Norm

EStG 1988 §23 Z1;

EStG 1988 §4 Abs3;

1. EStG 1988 § 23 heute
2. EStG 1988 § 23 gültig ab 01.01.2007 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 100/2006
3. EStG 1988 § 23 gültig von 30.07.1988 bis 31.12.2006
1. EStG 1988 § 4 heute
2. EStG 1988 § 4 gültig ab 30.07.2026 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 62/2026
3. EStG 1988 § 4 gültig von 01.01.2026 bis 29.07.2026 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 97/2025
4. EStG 1988 § 4 gültig von 01.07.2025 bis 31.12.2025 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 25/2025
5. EStG 1988 § 4 gültig von 19.03.2025 bis 30.06.2025 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 7/2025
6. EStG 1988 § 4 gültig von 10.10.2024 bis 18.03.2025 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 144/2024
7. EStG 1988 § 4 gültig von 23.12.2023 bis 09.10.2024 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 153/2023
8. EStG 1988 § 4 gültig von 01.09.2023 bis 22.12.2023 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 110/2023
9. EStG 1988 § 4 gültig von 22.07.2023 bis 31.08.2023 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 110/2023
10. EStG 1988 § 4 gültig von 28.10.2022 bis 21.07.2023 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 163/2022
11. EStG 1988 § 4 gültig von 20.07.2022 bis 27.10.2022 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 108/2022
12. EStG 1988 § 4 gültig von 31.12.2021 bis 19.07.2022 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 227/2021
13. EStG 1988 § 4 gültig von 30.10.2019 bis 30.12.2021 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 103/2019
14. EStG 1988 § 4 gültig von 01.01.2018 bis 29.10.2019 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 105/2017
15. EStG 1988 § 4 gültig von 01.01.2016 bis 31.12.2017 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 163/2015
16. EStG 1988 § 4 gültig von 01.01.2016 bis 31.12.2015 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 34/2015
17. EStG 1988 § 4 gültig von 01.01.2016 bis 28.12.2015 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 118/2015
18. EStG 1988 § 4 gültig von 29.12.2015 bis 31.12.2015 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 163/2015
19. EStG 1988 § 4 gültig von 15.08.2015 bis 28.12.2015 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 118/2015
20. EStG 1988 § 4 gültig von 30.12.2014 bis 14.08.2015 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 105/2014
21. EStG 1988 § 4 gültig von 01.01.2013 bis 29.12.2014 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 112/2012
22. EStG 1988 § 4 gültig von 15.12.2012 bis 31.12.2012 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 112/2012
23. EStG 1988 § 4 gültig von 01.04.2012 bis 14.12.2012 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 112/2012
24. EStG 1988 § 4 gültig von 01.04.2012 bis 31.03.2012 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 22/2012

25. EStG 1988 § 4 gültig von 31.12.2010 bis 31.03.2012 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 111/2010
26. EStG 1988 § 4 gültig von 18.06.2009 bis 30.12.2010 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 52/2009
27. EStG 1988 § 4 gültig von 01.04.2009 bis 17.06.2009 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 26/2009
28. EStG 1988 § 4 gültig von 01.01.2008 bis 31.03.2009 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 102/2007
29. EStG 1988 § 4 gültig von 29.12.2007 bis 31.12.2007 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 99/2007
30. EStG 1988 § 4 gültig von 24.05.2007 bis 28.12.2007 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 24/2007
31. EStG 1988 § 4 gültig von 27.06.2006 bis 23.05.2007 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 100/2006
32. EStG 1988 § 4 gültig von 31.12.2005 bis 26.06.2006 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 161/2005
33. EStG 1988 § 4 gültig von 20.08.2005 bis 30.12.2005 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 103/2005
34. EStG 1988 § 4 gültig von 16.02.2005 bis 19.08.2005 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 8/2005
35. EStG 1988 § 4 gültig von 31.12.2004 bis 15.02.2005 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 180/2004
36. EStG 1988 § 4 gültig von 05.06.2004 bis 30.12.2004 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 57/2004
37. EStG 1988 § 4 gültig von 31.12.2003 bis 04.06.2004 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 133/2003
38. EStG 1988 § 4 gültig von 20.12.2003 bis 30.12.2003 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 124/2003
39. EStG 1988 § 4 gültig von 21.08.2003 bis 19.12.2003 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 71/2003
40. EStG 1988 § 4 gültig von 05.10.2002 bis 20.08.2003 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 155/2002
41. EStG 1988 § 4 gültig von 14.08.2002 bis 04.10.2002 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 132/2002
42. EStG 1988 § 4 gültig von 27.04.2002 bis 13.08.2002 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 68/2002
43. EStG 1988 § 4 gültig von 06.01.2001 bis 26.04.2002 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 2/2001
44. EStG 1988 § 4 gültig von 15.07.1999 bis 05.01.2001 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 106/1999
45. EStG 1988 § 4 gültig von 31.12.1996 bis 14.07.1999 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 797/1996
46. EStG 1988 § 4 gültig von 31.12.1996 bis 30.12.1996 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 755/1996
47. EStG 1988 § 4 gültig von 01.05.1996 bis 30.12.1996 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 201/1996
48. EStG 1988 § 4 gültig von 27.08.1994 bis 30.04.1996 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 680/1994
49. EStG 1988 § 4 gültig von 01.12.1993 bis 26.08.1994 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 818/1993
50. EStG 1988 § 4 gültig von 01.09.1993 bis 30.11.1993 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 694/1993
51. EStG 1988 § 4 gültig von 01.07.1990 bis 31.08.1993 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 281/1990
52. EStG 1988 § 4 gültig von 30.12.1989 bis 30.06.1990 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 660/1989
53. EStG 1988 § 4 gültig von 30.07.1988 bis 29.12.1989

Betreff

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Dr. Höfinger und den Senatspräsidenten Dr. Sulyok sowie die Hofräte Dr. Zorn, Dr. Büsser und MMag. Maislinger als Richter, im Beisein der Schriftführerin Mag. Zaunbauer, über die Beschwerde des W S in S, vertreten durch Dr. Gerhard Lebitsch, Rechtsanwalt in 5020 Salzburg, Rudolfskai 48, gegen den Bescheid des unabhängigen Finanzsenates, Außenstelle Salzburg, vom 22. April 2008, Zl. RV/0273-S/05, betreffend Umsatzsteuer und Einkommensteuer für 1995 bis 2002, zu Recht erkannt:

Spruch

Die Beschwerde wird als unbegründet abgewiesen.

Der Beschwerdeführer hat dem Bund Aufwendungen in der Höhe von EUR 610,60 binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Begründung

Mit dem angefochtenen Bescheid wies die belangte Behörde die Berufung des Beschwerdeführers gegen die Bescheide des Finanzamtes vom 4. Februar 2005 betreffend Umsatzsteuer und Einkommensteuer für die Streitjahre als unbegründet ab. In der Begründung ihres Bescheides führte sie - soweit für die Beschwerde von Bedeutung - aus, der Beschwerdeführer habe in den Streitjahren Einkünfte aus nichtselbständiger Tätigkeit als Landesbediensteter erzielt und bis 1998 Einkünfte aus Gewerbebetrieb aus einer Tätigkeit als Sachverständiger erklärt. Auf Grund des Verdachtes des Vorliegens weiterer Einkünfte aus einem gewerblichen Grundstückshandel sei im Jahr 2004 eine Außenprüfung durchgeführt worden. Hierbei sei unter anderem festgestellt worden, der Beschwerdeführer habe mit Kaufvertrag vom 6. Juli 1995 die Liegenschaft S-Gasse, ein Mietzinshaus mit zwölf Wohnungen und unausgebautem

Dachgeschoss, erworben. Drei vermietete Wohnungen seien unveräußerlich gewesen, weil die Mieter die Wohnung weder kaufen noch räumen wollten. Eine Wohnung sei unbewohnt. Der Prüfer sei zum Ergebnis gekommen, dass der Aufwand "Einkauf S-Gasse" um den Kaufpreis der vier Wohnungen in Höhe von 1,239.930,-- S zu kürzen sei.

Der Beschwerdeführer habe in der Berufung gegen die diesen Feststellungen folgenden Bescheide eingewendet, der Prüfer habe lediglich zu einer Vorbesprechung am 13. Dezember 2004 geladen. An diesem Tag sei es zu einer Erörterung des Sachverhaltes und zur Klärung einzelner Punkte gekommen. Nach Beendigung des Gespräches sei weder eine Niederschrift aufgenommen noch erklärt worden, dass es sich um eine Schlussbesprechung gehandelt habe. Anschließend seien die Bescheide ergangen, wobei lediglich Teile der Vorbesprechung Berücksichtigung gefunden hätten. Er habe im Jahr 1995 die in Rede stehende Liegenschaft im Rahmen seines gewerblichen Grundstückshandels erworben. Der Prüfer habe vier schwerverkäufliche Wohnungen zum Zeitpunkt des Ankaufes in den Bereich der Vermietung und Verpachtung überführt und den Wert der Entnahme undifferenziert nach Maßgabe des "Flächenschlüssels" bestimmt. Der Beschwerdeführer habe aber auf die Unterschiedlichkeit der einzelnen Einheiten hingewiesen. Der Verwaltungsgerichtshof habe im Erkenntnis vom 31. Mai 2000, 97/13/0223, festgehalten, dass bei objektiv nachvollziehbarer "Mischpreisbildung" für die Anschaffungskosten einer Liegenschaft der Ansatz aliquoter Anschaffungskosten nach Maßgabe des Flächenschlüssels unzutreffend sei. Die Aufteilung der gesamten Anschaffungskosten der Liegenschaft habe im Verhältnis der Verkehrswerte der unterschiedlich wertvollen Liegenschaftsteile zu erfolgen. Der Entnahmewert sei daher mit 300.000,-- S anzunehmen.

Der Beschwerdeführer habe mit 9. Mai 2005 eine Liegenschaftsbewertung nachgereicht. Diese betreffe ausschließlich drei Wohnungen, Top 2, 9 und 10, und enthalte hiefür einen Verkehrswert zum Stichtag 2. August 1995 von EUR 34.000,--.

Das Finanzamt habe mit Berufungsvorentscheidung vom 12. Juli 2005 die Berufung als unbegründet abgewiesen. Zum Verfahrensverlauf habe es ausgeführt, seit April 2004 seien die Einnahmen-Ausgaben-Rechnungen für den Zeitraum 1995 bis 2001 nicht oder nur teilweise beigebracht worden. Als Konsequenz habe der Prüfer schriftliche Protokolle über die beizubringenden Unterlagen mit entsprechenden Fristsetzungen und sogar unter Androhung des Abschlusses des Verfahrens auf Grund der Aktenlage übersendet. Der Beschwerdeführer habe sich darauf hin nicht gemeldet, weshalb die zugesagten Unterlagen über Wochen nicht vorgelegt und die Fristen nicht eingehalten worden seien. Obwohl auch die Unterlagen für 2002 vorzulegen gewesen seien, seien diese erst kurz vor der am 13. Dezember 2004 anberaumten "abschließenden Besprechung/Schlussbesprechung" vorgelegt worden. In den Besprechungen seien mehr oder weniger nur Anträge auf Berücksichtigung bisher noch nie geltend gemachter Betriebsausgaben gestellt worden, deren Bezahlung wiederum nicht eindeutig habe nachgewiesen werden können bzw. Belege erst hätten angefordert werden müssen. Nachweise seien häufig mehrfach anzufordern gewesen, wobei oftmals auch nur Rechnungskopien vorgelegt worden seien. Dem Beschwerdeführer sei genügend Zeit zur Vorlage entsprechender Unterlagen zur Verfügung gestanden. Der Termin für die Schlussbesprechung sei schließlich für den 13. Dezember 2004 fixiert worden. Anlässlich dieser Besprechung seien sämtliche Punkte durchgesprochen worden. Eine Unterfertigung der Niederschrift sei nicht erfolgt, weil hinsichtlich der Bewertung der Liegenschaftsanteile S-Gasse keine Einigung habe erzielt werden können. Der Beschwerdeführer habe bereits mehrfach zugesagt, die Unterlagen betreffend die Wertermittlung dieses Objektes nachbringen zu wollen. Schließlich habe er ein E-Mail vom 16. Dezember 2004 (Kommentar auszüge) und ein Fax vom 17. Dezember 2004 (Beantragung weiterer Betriebsausgaben, Rückstellung von Sozialversicherungsbeiträgen) übermittelt. Unterlagen zur Bewertung der Wohnungen seien nicht nachgereicht worden. Der Prüfer habe daher das nicht unterschriebene Schlussbesprechungsprotokoll vom 13. Dezember 2004 adaptiert und am 14. Jänner 2005 dem Beschwerdeführer übermittelt. Hierauf hätte der Beschwerdeführer die Beibringung weiterer Unterlagen bis 1. Februar 2005 zugesagt. Da bis zu diesem Termin keine Unterlagen eingelangt seien, sei mit diesem Datum der Prüfbericht erstellt worden.

Beim Erwerb der gegenständlichen Liegenschaft sei bereits festgestanden, wer von den Mietern seine Mietwohnung kaufen werde und wer nicht. Darüber hinaus sei eine Genehmigung für den Ausbau der vorhandenen Dachbodenfläche um zwei Stockwerke mit Dachterrasse in Aussicht gestanden. Bei den vorgelegten Besteuerungsgrundlagen habe der Beschwerdeführer den Gewinn aus Grundstückshandel gemäß § 4 Abs. 3 EStG 1988 ermittelt. Von den zwölf Wohneinheiten werde eine vom Beschwerdeführer privat genutzt, drei seien vermietet und acht seien verkauft worden. Da die Kosten für den Erwerb der Liegenschaft gemäß § 4 Abs. 3 EStG 1988 sofort als Betriebsausgaben abgezogen worden seien, sei der Prüfer der Ansicht gewesen, die auf die vier Wohnungen

entfallenden Anschaffungskosten seien nicht betrieblich veranlasst und daher nur im Wege der AfA absetzbar. Nur bei objektiv nachweisbarer "Mischpreisbildung" könne ein Ansatz aliquoter Anschaffungskosten abweichend vom "Flächen- und Parifizierungsschlüssel" erfolgen. Im Prüfungsverfahren sei zwar die Differenziertheit der einzelnen Wohnungen angesprochen worden, ein Nachweis, nämlich die Summe der Verkehrswerte sämtlicher Wohnungen, Feststellungen des prozentuellen Verhältnisses der einzelnen Wohnungen am Schätzwert, Anwendung des festgestellten Prozentsatzes auf den tatsächlichen Kaufpreis, sei jedoch nicht erbracht worden. Beim Erwerb der gegenständlichen Liegenschaft sei bereits festgestanden, wer von den Mietern seine Mietwohnung kaufen werde und wer nicht. Darüber hinaus sei eine Genehmigung für den Ausbau der vorhandenen Dachbodenfläche um zwei Stockwerke mit Dachterrasse in Aussicht gestanden. Bei den vorgelegten Besteuerungsgrundlagen habe der Beschwerdeführer den Gewinn aus Grundstückshandel gemäß Paragraph 4, Absatz 3, EStG 1988 ermittelt. Von den zwölf Wohneinheiten werde eine vom Beschwerdeführer privat genutzt, drei seien vermietet und acht seien verkauft worden. Da die Kosten für den Erwerb der Liegenschaft gemäß Paragraph 4, Absatz 3, EStG 1988 sofort als Betriebsausgaben abgezogen worden seien, sei der Prüfer der Ansicht gewesen, die auf die vier Wohnungen entfallenden Anschaffungskosten seien nicht betrieblich veranlasst und daher nur im Wege der AfA absetzbar. Nur bei objektiv nachweisbarer "Mischpreisbildung" könne ein Ansatz aliquoter Anschaffungskosten abweichend vom "Flächen- und Parifizierungsschlüssel" erfolgen. Im Prüfungsverfahren sei zwar die Differenziertheit der einzelnen Wohnungen angesprochen worden, ein Nachweis, nämlich die Summe der Verkehrswerte sämtlicher Wohnungen, Feststellungen des prozentuellen Verhältnisses der einzelnen Wohnungen am Schätzwert, Anwendung des festgestellten Prozentsatzes auf den tatsächlichen Kaufpreis, sei jedoch nicht erbracht worden.

Im Berufungsverfahren habe der Beschwerdeführer die Entnahme der gegenständlichen Gebäudeteile im Verhältnis der tatsächlichen Verkehrswerte zum Gesamtkaufpreis beantragt. Die Ermittlungsgrundlagen sollten einem beiliegenden Gutachten entnommen werden. Ein Gutachten sei jedoch nicht angeschlossen gewesen. Nach einem entsprechenden Vorhalt habe der Beschwerdeführer am 9. Mai 2005 ein Gutachten nachgereicht. Daraus habe sich zunächst ergeben, dass der in der Berufung angeführte Entnahmewert von S 300.000,-- mit dem aus dem Gutachten resultierenden Wert von S 430.000,-- nicht übereinstimme. Die Summe der Verkehrswerte auf Grund der Zusammenstellung resultiere zum einen aus den Verkaufserlösen der veräußerten Anteile, die sich auf einen Zeitraum von 1995 bis 1998 erstreckten, und zum anderen aus den Verkehrswerten laut Gutachten für die Wohnungen Top 2, 9 und 10. Der Verkehrswert für Top 1 sei im Gutachten nicht ermittelt worden. Der in der Verkehrswertzusammenstellung dafür angegebene Wert von S 175.000,-- sei daher nicht nachvollziehbar. Der Prüfer habe die Ermittlung der Anschaffungskosten abweichend vom "Flächen- bzw. Parifizierungsschlüssel" aus folgenden Gründen abgelehnt:

- -Strichaufzählung
Für die Wohnung Top 1 liege kein objektiv nachvollziehbarer Verkehrswert vor, sodass die Voraussetzung der Verkehrswertermittlung sämtlicher Wohnungen zu einem bestimmten Stichtag nicht vorliege.
- -Strichaufzählung
Die Verkehrswerte der veräußerten Wohnungen stellten den Verkaufspreis dar. Die Wohnungen seien jedoch über einen Zeitraum von drei Jahren verkauft worden, sodass die Voraussetzung, dass die Verkehrswerte auf einen Stichtag bezogen zu ermitteln seien, nicht gegeben sei.
- -Strichaufzählung
Nachdem es sich in diesem Fall um Einkünfte aus Gewerbebetrieb handle, seien die daraus resultierenden Verluste ausgleichs- und vortragsfähig.

Weiters habe der Prüfer zum Gutachten angegeben, der Beschwerdeführer habe in einem Gespräch erwähnt, dass das Gebäude eine gute Bausubstanz aufgewiesen habe. Außer einer Fassadenrenovierung habe er keine wesentlichen Instandhaltungen vorgenommen. Die Investitionen hätten die Vorbereitung und Durchführung des Dachgeschossausbaues und alle damit erforderlichen Änderungen betroffen. Die Wohnung Top 1 habe im Gutachten keine Berücksichtigung gefunden. Der Prüfer habe diese Wohnung besichtigen können, welche sich in einem guten, allerdings bereits renovierten Zustand befunden habe, sodass der tatsächliche Zustand zum Bewertungsstichtag schwer feststellbar wäre. Das Gutachten nenne als Methode für die Verkehrswertermittlung die Ertragswertmethode bzw. mangels eines positiven Wertes auch die Sachwertmethode mit Gewichtung der beiden Methoden vier zu eins. Gründe hierfür wären dem Gutachten nicht zu entnehmen. Die Verwaltungs- und Instandhaltungskosten seien mit

2 bzw. 1, 25 % angesetzt worden. Auch hierfür fehle eine Begründung. Hinsichtlich der Wahl des Kapitalisierungszinssatzes sei im Gutachten lediglich auf die Empfehlungen des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen hingewiesen worden. Auf Grund welcher Beurteilungen der Sachverständige im gegenständlichen Fall auf einen Kapitalisierungszinssatz von 5 % gekommen sei, könne mangels Erläuterung nicht nachvollzogen werden. Der Bodenwertanteil sei im Gutachten mit einem Betrag von EUR 380,-- /m² Nutzfläche mit der Begründung angesetzt worden, dass dieser Wert in gegenständlicher Lage ausgehend von den Verkaufspreisen in einer Bauträgerkalkulation angesetzt werden könne. Die Ermittlung des für den Stichtag festgesetzten Betrages sei nicht nachvollziehbar. Obwohl das Gutachten auf den schlechten Bau- und Erhaltungszustand hinweise, was allerdings nicht zutreffe, habe sich bei keiner der bewerteten Wohnungen eine Minderung aus diesem Titel zumindest im Sachwertverfahren niedergeschlagen.

Der Beschwerdeführer habe einen Vorlageantrag ohne weitere Begründung gestellt.

Im Erwägungsteil führte die belangte Behörde aus, das Finanzamt habe in der Berufungsvorentscheidung die bekämpften Prüfungsfeststellungen ausführlich begründet und auch zu den einzelnen Berufungseinwendungen betreffend die Bewertung der gegenständlichen Liegenschaft ausführlich Stellung genommen. Darüber hinaus habe das Finanzamt inhaltlich detaillierte Bedenken zu dem erst im Berufungsverfahren vorgelegten Bewertungsgutachten geäußert. Der Beschwerdeführer sei den substantiierten Feststellungen der Berufungsvorentscheidung nicht entgegengetreten. Da die Feststellungen in der Berufungsvorentscheidung als Vorhalt gälten, sie jedoch im Vorlageantrag weder bestritten worden seien noch sonst ein Vorbringen zu diesen Feststellungen erfolgt sei, habe für die belangte Behörde keine Veranlassung bestanden, von den schlüssigen Ausführungen in der Berufungsvorentscheidung abzuweichen. Es solle aber auch nicht unerwähnt bleiben, dass die Abgabenbehörde erster Instanz den Beschwerdeführer wiederholt durch Gewährung von Fristverlängerungen sowie Terminverschiebungen Gelegenheit gegeben habe, Belege, Konten, Buchhaltungsunterlagen und sonstige zweckdienliche Unterlagen nachzureichen.

Zur Bewertung der gegenständlichen Liegenschaft sei auszuführen, dass bereits zum Zeitpunkt des Ankaufes festgestanden sei, wer von den bisherigen Mietern bereit sein würde, die von ihm bewohnte Mietwohnung nach erfolgter Parifizierung käuflich zu erwerben, bzw. welche Wohnungen weiterhin vermietet sein würden. Demnach sei zum Zeitpunkt des Erwerbes festgestanden, dass vier Wohnungen künftig Privatvermögen des Beschwerdeführers darstellten und die übrigen Wohneinheiten zur Veräußerung heranstehen würden. Bei Wirtschaftsgütern, deren Verwendung oder Nutzung durch den Steuerpflichtigen zur Erzielung von Einkünften sich erfahrungsgemäß auf einen Zeitraum von mehr als einem Jahr erstrecke, seien die Anschaffungs- oder Herstellungskosten gleichmäßig verteilt auf die betriebsübliche Nutzungsdauer abzusetzen. Gemäß § 16 EStG 1988 bemesse sich die Absetzung für Abnutzung für ein Gebäude, das nicht zu einem Betriebsvermögen gehöre, von den tatsächlichen Anschaffungs- bzw.

Herstellungskosten. Eine Kaufpreisaufteilung auf die einzelnen Wohnungen sei dem Kaufvertrag nicht zu entnehmen. Der Prüfer habe daher die Anschaffungskosten der einzelnen Wohnungen nach dem "Flächen- bzw.

Parifizierungsschlüssel" ermittelt. Der Prüfer habe ausgeführt, dass nur bei objektiv nachvollziehbarer

"Mischpreisbildung" ein Ansatz aliquoter Anschaffungskosten abweichend von diesem Schlüssel erfolgen könne. Er habe auch darauf hingewiesen, dass das vorgelegte Gutachten keinen derartigen Nachweis darstelle. Der Prüfer habe darüber hinaus ausführlich dargestellt, aus welchen Gründen er die inhaltliche Richtigkeit der vorgenommenen Bewertung der Wohnungen in Abrede stelle. Zur Bewertung der gegenständlichen Liegenschaft sei auszuführen, dass bereits zum Zeitpunkt des Ankaufes festgestanden sei, wer von den bisherigen Mietern bereit sein würde, die von ihm bewohnte Mietwohnung nach erfolgter Parifizierung käuflich zu erwerben, bzw. welche Wohnungen weiterhin vermietet sein würden. Demnach sei zum Zeitpunkt des Erwerbes festgestanden, dass vier Wohnungen künftig Privatvermögen des Beschwerdeführers darstellten und die übrigen Wohneinheiten zur Veräußerung heranstehen würden. Bei Wirtschaftsgütern, deren Verwendung oder Nutzung durch den Steuerpflichtigen zur Erzielung von Einkünften sich erfahrungsgemäß auf einen Zeitraum von mehr als einem Jahr erstrecke, seien die Anschaffungs- oder Herstellungskosten gleichmäßig verteilt auf die betriebsübliche Nutzungsdauer abzusetzen. Gemäß Paragraph

16, EStG 1988 bemesse sich die Absetzung für Abnutzung für ein Gebäude, das nicht zu einem Betriebsvermögen gehöre, von den tatsächlichen Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten. Eine Kaufpreisaufteilung auf die einzelnen Wohnungen sei dem Kaufvertrag nicht zu entnehmen. Der Prüfer habe daher die Anschaffungskosten der einzelnen Wohnungen nach dem "Flächen- bzw. Parifizierungsschlüssel" ermittelt. Der Prüfer habe ausgeführt, dass nur bei objektiv nachvollziehbarer "Mischpreisbildung" ein Ansatz aliquoter Anschaffungskosten abweichend von diesem

Schlüssel erfolgen könne. Er habe auch darauf hingewiesen, dass das vorgelegte Gutachten keinen derartigen Nachweis darstelle. Der Prüfer habe darüber hinaus ausführlich dargestellt, aus welchen Gründen er die inhaltliche Richtigkeit der vorgenommenen Bewertung der Wohnungen in Abrede stelle.

Der Beschwerdeführer habe diese fundierten Ausführungen der Berufungsvorentscheidung weder bestritten noch sich sonst in irgendeiner Form mit den Feststellungen der Berufungsvorentscheidung auseinandergesetzt.

Der Verwaltungsgerichtshof hat über die für das verwaltungsgerichtliche Verfahren ergänzte Beschwerde, nach dem der Verfassungsgerichtshof die Behandlung der Beschwerde abgelehnt (Beschluss vom 23. September 2008, B 1063/08-3) und dem Verwaltungsgerichtshof zur Entscheidung abgetreten hat (Beschluss vom 6. November 2008, B 1063/08-5), erwogen:

Der Beschwerdeführer macht geltend, der Wertermittlungsmethode des Prüfers sei nur dann uneingeschränkt zuzustimmen, wenn bei allen seinerzeit angeschafften Wohnungen die Bewertungskriterien ident seien. Auf Grund der unterschiedlichen Werte der Wohnungen würden die den Einnahmen gegenüberzustellenden Anschaffungskosten vom Abgabepflichtigen in aller Regel dergestalt ermittelt werden, dass für jede veräußerte Wohnung ein Schätzungsgutachten erstellt werde, in dem der fiktive Wert dieser Wohnung zum Zeitpunkt des Erwerbes des gesamten Mietshauses angesetzt werde. Richtigerweise hätte das vorgelegte Gutachten den Wertfeststellungen zugrunde gelegt werden müssen.

In der Berufungsvorentscheidung wurde zutreffend ausgeführt, dass das vom Beschwerdeführer vorgelegte Gutachten die an ein solches zu stellenden Anforderungen für die beabsichtigten Zwecke nicht entspricht. Detailreich wurden die einzelnen Punkte aufgelistet, die einer Anerkennung des Gutachtens und einer Verwertung entgegenstehen. Aus diesen Gründen wurde auch der "Flächen- bzw. Parifizierungsschlüssel" zur Ermittlung der anteiligen Anschaffungskosten der auf den Privatanteil entfallenden Liegenschaftsanteile herangezogen. Dieses Verhältnis kann grundsätzlich als brauchbare Grundlage hierfür angesehen werden. Wenn daher im angefochtenen Bescheid die Anschaffungskosten der einzelnen Wohnungen durch Aufteilung des Gesamtkaufpreises nach dem "Flächen- bzw. Parifizierungsschlüssel", ermittelt wurden, ist das nicht rechtswidrig.

Soweit der Beschwerdeführer meint, mit der der Beschwerdeergänzung beigelegten Gutachtensergänzung vom 7. Oktober 2008 die in der Berufungsvorentscheidung dargestellten Bemängelungen des im Verwaltungsverfahren vorgelegten Gutachtens beseitigen zu können, übersieht er das im verwaltungsgerichtlichen Verfahren geltende Neuerungsverbot. Abgesehen davon ergibt sich aus diesem Gutachten, dass die Wohnung Top 1 tatsächlich nicht bewertet wurde, weil ein diesbezüglicher Auftrag dem Gutachter nicht erteilt worden ist.

Den umfassenden Ausführungen der Beschwerde zu den einzelnen in der Berufungsvorentscheidung dargestellten Mängeln des vorgelegten Gutachtens ist entgegenzuhalten, dass nach der Rechtsprechung (vgl. etwa das hg. Erkenntnis vom 22. April 2009, 2008/15/0323) die Verfahrensrüge einer Partei abzulehnen ist, die im Verwaltungsverfahren untätig geblieben ist, um erst im Verfahren vor dem Verwaltungsgerichtshof ihre Zurückhaltung abzulegen und das Verwaltungsverfahren als mangelhaft zu bekämpfen, an dem sie trotz gebotener Gelegenheit nicht genügend mitgewirkt hat. Im Beschwerdefall wurde jedenfalls in der Berufungsvorentscheidung dem Beschwerdeführer ausführlich die Notwendigkeit der Vorlage eines Gutachtens und die daran zu stellenden Anforderungen bekannt gegeben. Darauf hat der Beschwerdeführer im Verwaltungsverfahren nicht reagiert. Wenn daher die belangte Behörde von dem in der Berufungsvorentscheidung festgestellten Sachverhalt ausgegangen ist, ist das nicht rechtswidrig. Den umfassenden Ausführungen der Beschwerde zu den einzelnen in der Berufungsvorentscheidung dargestellten Mängeln des vorgelegten Gutachtens ist entgegenzuhalten, dass nach der Rechtsprechung vergleiche etwa das hg. Erkenntnis vom 22. April 2009, 2008/15/0323) die Verfahrensrüge einer Partei abzulehnen ist, die im Verwaltungsverfahren untätig geblieben ist, um erst im Verfahren vor dem Verwaltungsgerichtshof ihre Zurückhaltung abzulegen und das Verwaltungsverfahren als mangelhaft zu bekämpfen, an dem sie trotz gebotener Gelegenheit nicht genügend mitgewirkt hat. Im Beschwerdefall wurde jedenfalls in der Berufungsvorentscheidung dem Beschwerdeführer ausführlich die Notwendigkeit der Vorlage eines Gutachtens und die daran zu stellenden Anforderungen bekannt gegeben. Darauf hat der Beschwerdeführer im Verwaltungsverfahren nicht reagiert. Wenn daher die belangte Behörde von dem in der Berufungsvorentscheidung festgestellten Sachverhalt ausgegangen ist, ist das nicht rechtswidrig.

Die Beschwerde erweist sich daher als unbegründet und war gemäß § 42 Abs. 1 VwGG abzuweisen. Die Beschwerde erweist sich daher als unbegründet und war gemäß Paragraph 42, Absatz eins, VwGG abzuweisen.

Die Kostenentscheidung gründet sich auf die §§ 47 ff VwGG in Verbindung mit der Verordnung BGBl. II Nr. 455/2008. Die Kostenentscheidung gründet sich auf die Paragraphen 47, ff VwGG in Verbindung mit der Verordnung Bundesgesetzblatt Teil 2, Nr. 455 aus 2008,.

Wien, am 24. Juni 2010

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:VWGH:2010:2008150304.X00

Im RIS seit

23.07.2010

Zuletzt aktualisiert am

26.11.2010

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

© 2026 JUSLINE

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

www.jusline.at