

# TE Vwgh Erkenntnis 2010/4/29 2008/15/0111

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 29.04.2010

## Index

32/02 Steuern vom Einkommen und Ertrag;

## Norm

EStG 1988 §4 Abs1;

EStG 1988 §6;

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

1. EStG 1988 § 6 heute
2. EStG 1988 § 6 gültig ab 22.07.2023 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 110/2023
3. EStG 1988 § 6 gültig von 01.04.2023 bis 21.07.2023 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 110/2023
4. EStG 1988 § 6 gültig von 01.03.2022 bis 31.03.2023 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 10/2022
5. EStG 1988 § 6 gültig von 08.01.2021 bis 28.02.2022 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 3/2021
6. EStG 1988 § 6 gültig von 30.10.2019 bis 07.01.2021 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 103/2019
7. EStG 1988 § 6 gültig von 01.01.2019 bis 29.10.2019 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 62/2018
8. EStG 1988 § 6 gültig von 31.12.2016 bis 31.12.2018 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 117/2016
9. EStG 1988 § 6 gültig von 01.01.2016 bis 30.12.2016 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 163/2015
10. EStG 1988 § 6 gültig von 01.01.2016 bis 31.12.2015 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 118/2015
11. EStG 1988 § 6 gültig von 15.08.2015 bis 31.12.2015 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 118/2015
12. EStG 1988 § 6 gültig von 14.01.2015 bis 14.08.2015 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 22/2015
13. EStG 1988 § 6 gültig von 15.12.2012 bis 13.01.2015 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 112/2012
14. EStG 1988 § 6 gültig von 01.04.2012 bis 14.12.2012 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 112/2012
15. EStG 1988 § 6 gültig von 01.04.2012 bis 31.03.2012 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 22/2012
16. EStG 1988 § 6 gültig von 01.04.2012 bis 31.03.2012 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 76/2011
17. EStG 1988 § 6 gültig von 01.04.2012 bis 31.03.2012 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 111/2010
18. EStG 1988 § 6 gültig von 16.06.2010 bis 31.03.2012 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 34/2010
19. EStG 1988 § 6 gültig von 29.12.2007 bis 15.06.2010 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 99/2007
20. EStG 1988 § 6 gültig von 24.05.2007 bis 28.12.2007 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 24/2007
21. EStG 1988 § 6 gültig von 27.06.2006 bis 23.05.2007 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 100/2006
22. EStG 1988 § 6 gültig von 31.12.2005 bis 26.06.2006 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 161/2005
23. EStG 1988 § 6 gültig von 10.06.2005 bis 30.12.2005 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 34/2005
24. EStG 1988 § 6 gültig von 31.12.2004 bis 09.06.2005 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 180/2004
25. EStG 1988 § 6 gültig von 05.10.2002 bis 30.12.2004 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 155/2001

26. EStG 1988 § 6 gültig von 06.01.2001 bis 04.10.2002 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 2/2001
27. EStG 1988 § 6 gültig von 30.12.2000 bis 05.01.2001 zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 142/2000
28. EStG 1988 § 6 gültig von 15.07.1999 bis 29.12.2000 zuletzt geändert durch BGBl. II Nr. 79/2000
29. EStG 1988 § 6 gültig von 31.12.1996 bis 14.07.1999 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 797/1996
30. EStG 1988 § 6 gültig von 01.05.1996 bis 30.12.1996 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 201/1996
31. EStG 1988 § 6 gültig von 01.01.1995 bis 30.04.1996 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 21/1995
32. EStG 1988 § 6 gültig von 27.08.1994 bis 31.12.1994 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 681/1994
33. EStG 1988 § 6 gültig von 01.12.1993 bis 26.08.1994 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 818/1993
34. EStG 1988 § 6 gültig von 31.12.1991 bis 30.11.1993 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 699/1991
35. EStG 1988 § 6 gültig von 30.12.1989 bis 30.12.1991 zuletzt geändert durch BGBl. Nr. 660/1989
36. EStG 1988 § 6 gültig von 30.07.1988 bis 29.12.1989

### **Betreff**

Der Verwaltungsgerichtshof hat durch den Vorsitzenden Senatspräsident Dr. Höfinger und die Hofräte Dr. Sulyok, Dr. Zorn, Dr. Büsser und Mag. Novak als Richter, im Beisein der Schriftführerin Mag. Zaunbauer, über die Beschwerde der GW in F, vertreten durch Dr. Markus Heis, Rechtsanwalt in 6020 Innsbruck, Anichstraße 3/III, gegen den Bescheid des unabhängigen Finanzsenates, Außenstelle Innsbruck, vom 5. Dezember 2007, Zl. RV/0558-I/06, betreffend Einkommensteuer 2004, zu Recht erkannt:

### **Spruch**

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

Der Bund hat der Beschwerdeführerin Aufwendungen in der Höhe von EUR 1.286,40 binnen zwei Wochen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

### **Begründung**

Mit dem im Instanzenzug ergangenen angefochtenen Bescheid wurde über die Einkommensteuer 2004 entschieden. Die belangte Behörde führte in der Begründung ihres Bescheides aus, im Rahmen einer abgabenbehördlichen Prüfung sei festgestellt worden, dass die Beschwerdeführerin den von ihr als Einzelunternehmerin geführten Frisiersalon veräußert habe und den Veräußerungsgewinn von EUR 98.000,-- mit 49 %, das sind EUR 48.000,-- auf den Gebäudewert und 51 %, das sind EUR 50.000,-- auf Grund und Boden aufgeteilt habe. Sie habe diese Aufteilung in Anlehnung an den im ursprünglichen Kaufvertrag vom 24. Juli 1980 ausgewiesenen Kaufpreis für Grund und Boden sowie die Errichtungskosten vorgenommen. Die Betriebsprüfung habe dazu festgehalten, dass sich das Lokal im Erdgeschoß eines Wohn- und Geschäftshauses im Gemeindezentrum befinde. Der gegenständliche Miteigentumsanteil umfasse lediglich die Geschäftsräumlichkeiten (Verkaufsraum, WC mit Vorraum), wobei sich außerhalb der Geschäftsräumlichkeiten kein weiterer Grund und Boden, der dem Miteigentumsanteil zugehörig wäre, befinde. Das Gemeindezentrum bestehe aus drei Stockwerken, die als Geschäftsräumlichkeiten und für Gemeindezwecke in Verwendung stünden. Die bebaute Fläche des gegenständlichen Objektes decke sich beinahe zur Gänze mit der Grundstücksfläche. Auf Grund dieser Gegebenheiten erscheine die im Zuge der Veräußerung getroffene Aufteilung von 51 % auf Grund und Boden und 49 % auf das Gebäude nicht schlüssig. Die Betriebsprüfung habe daher an Hand von "fünf Bewertungsmethoden" den Gebäudewert ermittelt, wobei die bei der Berechnung verwendeten Grundstückspreise der amtlichen Kaufpreissammlung entnommen worden seien. Die Substanzwertermittlung durch den Baukostenindex-Substanzwert habe einen Wert für das Gebäude von EUR 78.790,79 (80,40 %) ergeben. Der Gebäudewert nach der Verhältnismethode betrage EUR 80.850,-- (82,50 %) und nach der Differenzmethode EUR 81.344,-- (83 %). Die Gebäudewertermittlung an Hand der Baukostenstatistik habe einen Gebäudewert von EUR 68.706,-- (70,11 %) und an Hand des Ertragswertes einen Gebäudewert von EUR 70.155,-- (71,59 %) ergeben. Um zusätzliche etwaige in der Berechnung auftretende Unsicherheitsfaktoren auszugleichen, werde eine Aufteilung im Verhältnis 30 % Grundanteil und 70 % Gebäudeanteil im Schätzungswege vorgenommen.

Die Beschwerdeführerin habe gegen den diesen Feststellungen folgenden Einkommensteuerbescheid Berufung erhoben und darin ausgeführt, die Betriebsprüfung sei von einem Grundpreis von EUR 200,-- bis EUR 350,--/m<sup>2</sup> ausgegangen, obwohl in Fulpmes bereits im Jahr 1980 der Grundpreis EUR 513,--/m<sup>2</sup> betragen habe. Dem Kaufvertrag vom 20. Juli 1980 sei daher die Wertaufteilung von EUR 513,-- x 83,28, das sind EUR 42.722,-- für den Grund (47,82 % des Gesamtkaufpreises) zu Grunde gelegt worden. Laut Kaufvertrag vom 21. Juni 2004 zerfalle der Gesamtkaufpreis

von EUR 98.000,-- auf einen Grundanteil von EUR 50.000,-- und einen Gebäudeanteil von EUR 48.000,--. Es sei daher offensichtlich, dass die von der Betriebsprüfung angewendeten Bewertungsmethoden nicht den tatsächlichen Verhältnissen entsprächen.

Im Erwägungsteil führte die belangte Behörde aus, der Gebäudewertanteil am Gesamtverkaufspreis sei von der Betriebsprüfung nach der Substanzwertermittlung (Baukostenindex) mit 80,4 %, nach der Gebäudewertermittlung (Baukostenstatistik) mit 70,11 % und an Hand des Ertragswertes mit 71,59 % ermittelt worden. Daneben seien noch zwei weitere Bewertungsmethoden (Verhältnis- und Differenzwertmethode) angewendet worden, bei denen der Gebäudewertanteil am Gesamtverkaufspreis mit 82,5 % und 83 % ermittelt worden sei. Diese Wertermittlungen seien der Beschwerdeführerin als Beilagen zum Betriebsprüfungsbericht vorgehalten worden und habe sie dagegen keine konkreten Einwendungen erhoben.

Die Betriebsprüfung sei von einem Grundpreis von EUR 250,-- pro m<sup>2</sup> zum Verkaufsstichtag ausgegangen. Die Beschwerdeführerin habe dagegen eingewendet, dass bereits im Jahr 1980 ein Grundpreis von EUR 513,--/m<sup>2</sup> gegeben gewesen sei.

Die Betriebsprüfung habe ihre Grundpreisannahme auf die Auswertung der vom Finanzamt geführten Kaufpreissammlung (Kaufgeschäfte zwischen Anfang 2003 und Ende 2004) gestützt. Der Wert von EUR 250,-- sei der Beschwerdeführerin im Zuge der Übermittlung des Prüfungsberichtes vorgehalten worden. Die Beschwerdeführerin sei dieser Wertannahme nicht entgegen getreten.

Der Durchschnitt der "fünf vom Finanzamt angewendeten Bewertungsmethoden" führe zu einem Aufteilungsverhältnis zwischen Wert des Grund und Bodens und des Gebäudes von 22,48 % zu 77,52 %. Da das Finanzamt zum Ausgleich von allfälligen Unsicherheiten zu Gunsten der Beschwerdeführerin nur einen Gebäudewertanteil von 70 % angesetzt habe, scheine der vom Finanzamt ermittelte Veräußerungsgewinn keinesfalls überhöht zu sein.

Zur Wertermittlung sei noch anzumerken, dass die Auswertung der Zeitschrift "Gewinn" hinsichtlich der Grundstückspreise für Fulpmes für das Jahr 2005 für vergleichbare Grundstücke eine Grundpreisobergrenze von EUR 350,--/m<sup>2</sup> angeführt habe. Ersetze man in der Gebäudewertermittlung nach der Verhältnismethode den vom Finanzamt angesetzten Grundpreis von EUR 250,-- (unter Beibehaltung der sonstigen Rechengänge) durch den Betrag von EUR 350,--, so ergebe sich ein Gebäudewertanteil von 77,16 %. Auch im Falle der Neuberechnung des Gebäudewertes nach der Differenzmethode unter Ansatz eines Grundpreises von EUR 350,-- errechne sich ein Gebäudeanteil von 76,20 %. Insgesamt ergebe sich daher, dass die vom Finanzamt im Verhältnis 70 zu 30 vorgenommene Aufteilung keinesfalls zu Ungunsten der Beschwerdeführerin ausgefallen sei.

Der Verwaltungsgerichtshof hat über die Beschwerde nach Vorlage der Verwaltungsakten und Erstattung einer Gegenschrift durch die belangte Behörde erwogen:

Die Beschwerdeführerin macht sowohl unter dem Gesichtspunkt einer Rechtswidrigkeit des Inhaltes als auch einer Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften geltend, die belangte Behörde sei von den in den Kaufverträgen 1980 und 2004 ausgewiesenen Wertverhältnissen ohne für die Beschwerdeführerin nachvollziehbare Gründe abgegangen. Im Sinne des § 7 Liegenschaftsbewertungsgesetzes sei die belangte Behörde an die im Kaufvertrag ausgewiesenen Kaufpreise gebunden gewesen. Soweit die belangte Behörde auf die amtliche Kaufpreissammlung, ohne jedoch konkrete Grundstücksverkäufe zu nennen, Bezug nehme, sei der Beschwerdeführerin eine Überprüfung und Stellungnahme nicht möglich. Es sei davon auszugehen, dass dieser Quadratmeterpreis offensichtlich nicht mit den tatsächlichen Gegebenheiten übereinstimme und sohin keinen geeigneten Vergleichsmaßstab darstellen könne. Nach der mit der Beschwerde vorgelegten Erklärung des Gemeindeamtes Fulpmes würden Grundstücke im Ortszentrum mit EUR 500,-- bis EUR 750,--/m<sup>2</sup> gehandelt. Im Hinblick auf die um geradezu das Doppelte voneinander abweichenden Werte hätte die belangte Behörde jedenfalls von Amts wegen ein Sachverständigengutachten einholen müssen. Der Beschwerdeführerin sei keine Gelegenheit gegeben worden, zu den Erhebungen der belangten Behörde hinsichtlich der Vergleichspreise Stellung nehmen zu können. Die Beschwerdeführerin macht sowohl unter dem Gesichtspunkt einer Rechtswidrigkeit des Inhaltes als auch einer Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften geltend, die belangte Behörde sei von den in den Kaufverträgen 1980 und 2004 ausgewiesenen Wertverhältnissen ohne für die Beschwerdeführerin nachvollziehbare Gründe abgegangen. Im Sinne des Paragraph 7, Liegenschaftsbewertungsgesetzes sei die belangte Behörde an die im

Kaufvertrag ausgewiesenen Kaufpreise gebunden gewesen. Soweit die belangte Behörde auf die amtliche Kaufpreissammlung, ohne jedoch konkrete Grundstücksverkäufe zu nennen, Bezug nehme, sei der Beschwerdeführerin eine Überprüfung und Stellungnahme nicht möglich. Es sei davon auszugehen, dass dieser Quadratmeterpreis offensichtlich nicht mit den tatsächlichen Gegebenheiten übereinstimme und sohin keinen geeigneten Vergleichsmaßstab darstellen könne. Nach der mit der Beschwerde vorgelegten Erklärung des Gemeindeamtes Fulpmes würden Grundstücke im Ortszentrum mit EUR 500,-- bis EUR 750,--/m<sup>2</sup> gehandelt. Im Hinblick auf die um geradezu das Doppelte voneinander abweichenden Werte hätte die belangte Behörde jedenfalls von Amts wegen ein Sachverständigengutachten einholen müssen. Der Beschwerdeführerin sei keine Gelegenheit gegeben worden, zu den Erhebungen der belangten Behörde hinsichtlich der Vergleichspreise Stellung nehmen zu können.

Mit ihrem Hinweis auf das Liegenschaftsbewertungsgesetz übersieht die Beschwerdeführerin, dass für die im Beschwerdefall vorzunehmende Bewertung ausschließlich abgabenrechtliche Bestimmungen anzuwenden sind (vgl. etwa das hg. Erkenntnis vom 19. März 2002, 97/14/0034). Mit ihrem Hinweis auf das Liegenschaftsbewertungsgesetz übersieht die Beschwerdeführerin, dass für die im Beschwerdefall vorzunehmende Bewertung ausschließlich abgabenrechtliche Bestimmungen anzuwenden sind vergleiche , etwa das hg. Erkenntnis vom 19. März 2002, 97/14/0034).

Die Aufteilung des Kaufpreises einer bebauten Liegenschaft hat nach streng objektiven Maßstäben zu erfolgen. Hiezu ist jeweils der Verkehrswert des bloßen Grund und Bodens einerseits und des Gebäudes andererseits zu schätzen und der Kaufpreis im Verhältnis dieser Werte aufzuteilen (vgl. aus der ständigen Rechtsprechung etwa die hg. Erkenntnisse vom 20. Februar 1998, 96/15/0086, und vom 4. Juni 2003, 99/13/0238). Es ist nicht erkennbar, dass die von der belangten Behörde im Beschwerdefall vorgenommene Wertermittlung dementsprechend erfolgt wäre, weil konkrete Feststellungen zum Wert des gesamten Gebäudes (auf das Geschäftslokal entfallenden Teil) nicht getroffen wurden. Feststellungen zur Größe und des Wertes des gesamten Grundstückes (auf das Geschäftslokal entfallenden Anteil) fehlen ebenfalls. Damit ist auch das Verhältnis zwischen Bodenwert und Gebäudewert nicht mängelfrei festgestellt worden. Der angefochtene Bescheid war daher wegen Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften nach § 42 Abs. 2 Z. 3 VwGG aufzuheben. Die Aufteilung des Kaufpreises einer bebauten Liegenschaft hat nach streng objektiven Maßstäben zu erfolgen. Hiezu ist jeweils der Verkehrswert des bloßen Grund und Bodens einerseits und des Gebäudes andererseits zu schätzen und der Kaufpreis im Verhältnis dieser Werte aufzuteilen vergleiche , aus der ständigen Rechtsprechung etwa die hg. Erkenntnisse vom 20. Februar 1998, 96/15/0086, und vom 4. Juni 2003, 99/13/0238). Es ist nicht erkennbar, dass die von der belangten Behörde im Beschwerdefall vorgenommene Wertermittlung dementsprechend erfolgt wäre, weil konkrete Feststellungen zum Wert des gesamten Gebäudes (auf das Geschäftslokal entfallenden Teil) nicht getroffen wurden. Feststellungen zur Größe und des Wertes des gesamten Grundstückes (auf das Geschäftslokal entfallenden Anteil) fehlen ebenfalls. Damit ist auch das Verhältnis zwischen Bodenwert und Gebäudewert nicht mängelfrei festgestellt worden. Der angefochtene Bescheid war daher wegen Rechtswidrigkeit infolge Verletzung von Verfahrensvorschriften nach Paragraph 42, Absatz 2, Ziffer 3, VwGG aufzuheben.

Die Kostenentscheidung gründet sich auf die §§ 47 ff VwGG i. V.m. der Verordnung BGBl. II Nr. 455/2008. Die Kostenentscheidung gründet sich auf die Paragraphen 47, ff VwGG i. römisch fünf.m. der Verordnung Bundesgesetzblatt Teil 2, Nr. 455 aus 2008,.

Wien, am 29. April 2010

**European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:VWGH:2010:2008150111.X00

**Im RIS seit**

31.05.2010

**Zuletzt aktualisiert am**

14.10.2010

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

© 2026 JUSLINE

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

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